Originale

- TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE -

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

G.E. DOTT. P. M. GENNARO

PROCEDIMENTO N. 41/2011

CREDITO SICILIANO / [redacted]

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Caltagirone 11-10-2013

C.T.U.

Dott. Ing. Rosaria Ranfolo

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI CATANIA
DOTT. ING. ROSARIA RANFOLO
SEZ. A

11 OTT. 2013
Depositato in Cancelleria oggi
Il Segretario

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# - TRIBUNALE DI CALTAGIRONE –

# - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## PROCEDIMENTO N. 41/2011

## G.E. DOTT. P. M. GENNARO

**********

**IL MANDATO:** La sottoscritta Dott. Ing. Raniolo Rosaria, in data 10 gennaio 2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

***a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***

***b) 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;***

***c) 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;***

***d) 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;***

***e) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

*f) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

*g) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

*h) 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;*

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

*j) 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. dà 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;*

*k) 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: l) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) 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) 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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

*m) 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;*

*n) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: 1) se esso si divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; 2) <u>proceda</u> 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;*

*o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc.) 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 dei vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici ecc.);*

*p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

*q) 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;*

*r) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Quanto accertato viene rassegnato nella presente relazione, in evasione al mandato ricevuto.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo avviso alle parti, il giorno 27 febbraio 2012 alle ore 10,00, la scrivente si recava in via Duca degli Abruzzi n 59, nel comune di Scordia (CT), per ispezionare gli immobili sottoposti a pignoramento. Tuttavia il suddetto indirizzo (indicato nei documenti catastali) corrispondeva ad una numerazione superata e così incontrava uno degli esecutati ovvero il Sig. A. al civico 65. In tale sede, il Sig.A. chiedeva alla



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA
DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO
Sez. A
N. A5131

scrivente la possibilità di posticipare in altra data l'inizio delle operazioni peritali avendo ritirato la raccomandata contenente l'avviso di sopralluogo (raccomandata-1, inviata dalla scrivente il 20 febbraio) quella stessa mattina.

In data 28 febbraio il C.T.U. inviava agli esecutati l'avviso di sopralluogo mediante due distinte raccomandate (del tipo "raccomandata-1") inviate rispettivamente al Sig.A. ed al Sig.S.. Nonostante una delle due raccomandate (quella inviata al Sig.S.) venisse resa al mittente per compiuta giacenza, in data 12 marzo 2012 alle ore 9.30 la scrivente tornava sui luoghi di causa. In via Lombardi n.1 nel comune di Scordia, in presenza di uno solo degli esecutati, ovvero il Sig.A.,la scrivente effettuava un accurato rilievo fotografico e metrico dell'immobile di proprietà di quest'ultimo (foglio 11, particella 597, sub 4 e 6). Chi scrive non ha potuto effettuare il sopralluogo della restante porzione (sub 5 e 7 della medesima particella 597 al foglio 11) di fabbricato poiché non era presente il Sig.S., l'unico a possederne le chiavi. Era invece presente la consorte del Sig.S. alla quale la scrivente ha lasciato il proprio recapito telefonico al fine di concordare in altro momento la data del sopralluogo. Subito dopo, sempre in presenza del Sig. A., la scrivente si portava in via Duca degli Abruzzi 65 e 69, effettuando anche qui i rilievi necessari. Alle ore 10:30 il C.T.U. dichiarava momentaneamente chiuse le operazioni peritali rinviando le stesse a data da stabilirsi.

Al fine di poter espletare compiutamente il mandato giudiziario commessole, la scrivente acquisiva presso i pubblici uffici tutta la documentazione necessaria.

In seguito la scrivente non ha avuto modo di accedere all'immobile di via Lombardi n.1 (foglio 11, particella 597, sub 5 e 7) poiché non è riuscita a contattare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

personalmente il Sig.S.; pertanto si avvarrà della documentazione in atti e di quella reperita presso i pubblici uffici.

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

***a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***

1) PORZIONE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SCORDIA (CT) IN VIA LOMBARDI N°1.

Si tratta solamente del piano terra e piano primo del suddetto fabbricato

Dati catastali e confini:

Detto bene è identificato al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 11 p.lla 597 sub 4, piano terra, cat. C/1 classe 3, consistenza 156mq;
- Foglio 11 p.lla 597 sub 5, piano terra, cat. C/1 classe 3, consistenza 154mq;
- Foglio 11 p.lla 597 sub 6, piano primo, cat. C/1 classe 3, consistenza 117mq;
- Foglio 11 p.lla 597 sub 7, piano primo, cat. C/1 classe 3, consistenza 148mq.

Esso confina a nord-est con la via Lombardi, a nord-ovest con stradella interpoderale e nelle restanti parti con proprietà di terzi *(cfr. allegato I)*.

2) IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SCORDIA (CT) IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N°69.

Dati catastali e confini:

Detto immobile è identificato al N.C.E.U. come segue:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In visura catastale si legge: foglio 21 p.lla 2332 sub 1, piano terra, categoria C1 classe 1, consistenza 32mq, numero civico 59;
- In planimetria catastale si legge: foglio 21 p.lla 2332 sub 1, piano secondo, numero civico 59.

Erroneamente al momento dell'accatastamento, nel 1965, nella planimetria catastale denominata "foglio 21 p.lla 2332 sub 1" è stata inserita la pianta di un altro immobile: precisamente si tratta di un immobile situato al piano secondo *(cfr. allegato II)*. E' probabile che esso appartenga allo stesso corpo di fabbrica dell'immobile oggetto del procedimento e che si sia avvenuto un involontario scambio tra i due elaborati planimetrici. E' necessaria la correzione presso gli uffici del catasto affinchè il bene possa essere descritto mediante la corretta planimetria.

In sede di sopralluogo il CTU ha potuto constatare che l'immobile oggetto del procedimento è al piano terra conformemente a quanto riportato in visura e nell'atto di precetto, quindi solo la planimetria catastale è errata.

L'immobile confina con via Duca degli Abruzzi a sud-ovest, con stessa ditta in una parte del confine a sud-est e nelle restanti parti con proprietà di terzi.

Per quanto attiene la numerazione, la scrivente ha verificato che il numero civico al momento del sopralluogo è il 69 come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente in atti, mentre la numerazione indicata nei documenti catastali è superata.

3) IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SCORDIA (CT) IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N°65.

Dati catastali e confini:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto immobile è identificato al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 21 p.lla 2333 sub 3, piano terra, categoria C/1 classe 6, consistenza [illegible] mq, numero civico 59.

Erroneamente a pag.3 dell'atto di precetto, esso è indicato come "foglio 21 p.lla 2332 sub 3" mentre in visura e planimetria catastale nonché nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale l'immobile è identificato correttamente (ovvero foglio 21 p.lla 2333 sub 3).

Esso confina con via Duca degli Abruzzi a sud-ovest, con stessa ditta in una parte del confine a nord-ovest, con uno dei convenuti (il Sig. S.) a nord est e nelle restanti parti con proprietà di terzi *(cfr. allegato III)*.

In sede di sopralluogo la scrivente ha verificato che il numero civico è il 65 come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente in atti, mentre la numerazione indicata nei documenti catastali è superata.

Gli immobili di via Duca degli Abruzzi al numero civico 65 e 69 sono comunicanti tra loro come descritto al punto j).

***b) 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;***

La scrivente, ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567 c.p.c. nella fattispecie, una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (ai sensi della legge n. 302/1998) datata 11 maggio 2011, a rogito del Notaio Enrico Siracusano, in cui sono chiaramente indicate le formalità (trascrizioni) avvenute nel ventennio antecedente la data di trascrizione del



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO Sez. A N. A5131

pignoramento. La stessa ha potuto verificare la completezza delle informazioni contenute nella suddetta documentazione, non ravvisando alcuna mancanza o imprecisione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

c) ***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;***

Sulla scorta della documentazione in atti emerge che gli immobili oggetto del presente procedimento sono di esclusiva proprietà degli esecutati, che peraltro risultano coniugati e in regime di comunione dei beni.

d) ***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;***

Erroneamente a pag.3 dell'atto di precetto, l'immobile di via Duca degli Abruzzi n°65 è indicato come "foglio 21 p.lla 2332 sub 3" mentre in visura e planimetria catastale, nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e nella relativa nota di trascrizione l'immobile è identificato correttamente ovvero "foglio 21 p.lla 2333 sub 3".

Gli ulteriori dati relativi agli immobili contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli verificati dalla scrivente ed identificano i beni oggetto di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento[1]. La procedura, colpisce le quote spettanti al debitore. Non si ravvisano altre difformità fra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, a rogito del Notaio Enrico Siracusano datata 11 maggio 2011, emerge che gli immobili oggetto del procedimento, alla data di trascrizione del pignoramento (15 aprile 2011) risultavano di proprietà degli esecutati come di seguito indicato:

PORZIONE DI FABBRICATO IN SCORDIA VIA LOMBARDI N.1 (in catasto fg. 11 p.lla 597 sub 4,5,6,7);

- ***Trascrizione*** n. 5829/5126 del 16/02/77 nascente da atto di vendita in notar Caruso del 11/02/1977, a favore degli esecutati e contro xxx e xxx avente per oggetto terreno in Scordia C.da Montagna di mq 1090 in catasto fog.11 p.lla 277/b.

- ***Trascrizione*** n. 7874/5943 del 05/03/2001 nascente con atto di costituzione di fondo patrimoniale Notar Vigneri Giovanni del 02/03/2001 a favore del Sig. A. e di xxx e contro Sig. A. avente per oggetto fra gli altri:

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/4;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/5;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part.

[1] Si ricorda quanto già detto al punto a) ovvero che nella documentazione catastale dell'immobile di via Duca degli Abruzzi n°69 (foglio 21 p.lla 2332 sub 1) erroneamente è stata inserita la pianta di un altro immobile.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

597/6;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/7.

- ***Trascrizione*** n. 7875/5944 del 05/03/2001 nascente con atto di costituzione di fondo patrimoniale Notar Vigneri Giovanni del 02/03/2001 a favore del Sig. S. e di xxx contro il Sig. S. avente per oggetto fra gli altri:

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/4;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/5;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/6;

½ di immobile (C/2) in Scordia C.da Montagna di mq 154 in catasto fog.11 part. 597/7.

- ***Trascrizione*** n. 36770/27786 del 27/09/1988 nascente da concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 19/09/1988 a favore del Sig. A. e del Sig. S. e contro il comune di Scordia: fog. 11 par.lla 597 c.da Montagna.

<u>IMMOBILE IN SCORDIA VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N.69 (in catasto fg. 21 p.lla 2332 sub 1) ED IMMOBILE IN SCORDIA VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N.65 (in catasto fg. 21 p.lla 2333 sub 3);</u>

- ***Trascrizione*** n. 29014/16611 del 19/04/2007 nascente da successione per legge a favore di xxx (coniuge per 1/3), xxx, Sig. A. e Sig. S. (figli per 1/3) e contro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'eredità di xxx avente per oggetto fra gli altri:

- di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi 65 in catasto fg. 21 p.lla 2333/3.

- ***Trascrizione*** n. 29015/16612 del 19/04/2007 nascente da successione per legge a favore di xxx, xxx, xxx, Sig. A. e Sig. S. (figli) e contro l'eredità di xxx avente per oggetto fra gli altri:

- di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi 65 in catasto fg. 21 p.lla 2333/3.

- ***Trascrizione*** n. 40585/29619 del 16/12/1994 nascente da atto di divisione Notar Vigneri Giovanni del 30/11/1994 a favore e contro xxx , xxx. xxx, Sig. A., Sig. S. e xxx; con il detto atto dividono beni in comune ed i sigg.ri A. e S. si sono attribuiti fra gli altri:

*immobile* (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi 69 in catasto fg. 21 p.lla 2332/1;

*immobile* (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi 65 in catasto fg. 21 p.lla 2333/3;

Ai sig.ri xxx, xxx, xxx gli immobili erano pervenuti per le successioni di xxx e xxx su indicate e relativamente al solo sig. xxx per la p.lla 2333 anche per l'atto di vendita Notaio Sciannaca del 21/06/72 di cui infra.

Ai sig.ri xxx, xxx, e xxx il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto era così pervenuto:

- ***Trascrizione*** n. 4108/3513 del 02/02/1962 nascente da atto di vendita Notaio Sciannaca del 29/01/1962 a favore di xxx e contro xxx e xxx avente per oggetto una



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA
DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO
Sez. A
N. 4513

casa in Scordia via Duca degli Abruzzi con area libera soprastante in catasto fg. 21 part. 2332;

- ***Trascrizione*** n. 23187/18816 del 24/06/1972 nascente da atto di vendita in Notar Sciannaca del 21/06/1972 a favore di xxx per ½ in piena proprietà, xxx per ½ in nuda proprietà, xxx per ½ di usufrutto e contro xxx avente per oggetto:

casa in Scordia via duca degli Abruzzi in catasto fg. 21 part. 2333.

- ***Trascrizione*** n. 7874/5943 del 05/03/2001 nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Vigneri Giovanni del 02/03/2001 a favore di Sig. A. e xxx e contro Sig. A. avente per oggetto fra gli altri:

½ di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi n.69 in catasto fg. 21 part. 2332 sub 1;

½ di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi n.65 in catasto fg. 21 part. 2333 sub 3.

- ***Trascrizione*** n. 7875/5944 del 05/03/2001 nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Vigneri Giovanni del 02/03/2001 a favore di Sig. S. e xxx e contro Sig. S. avente per oggetto fra gli altri:

½ di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi n.69 in catasto fg. 21 part. 2332 sub 1;

½ di immobile (C/1) in Scordia via Duca degli Abruzzi n.65 in catasto fg. 21 part. 2333 sub 3.

- ***Trascrizione*** n. 43697/25863 del 28/06/2006 nascente da concessione edilizia in sanatoria n. 928 del 09/04/2003 a favore di Sig. A. e Sig. S. contro il comune di Scordia, fg. 21 part. 2332/1 e 2333/3 via Duca degli Abruzzi n.69 destinazione d'uso:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

negativo.

***f) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;***

La scrivente, non ravvisa particolari difficoltà nel procedere all'accertamento richiesto, in quanto la documentazione prodotta risulta essere sufficiente a fornire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.

***g) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento***

Dalla documentazione in atti, nonché dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso gli uffici di competenza (Ufficio tecnico del comune di Scordia e Agenzia del Territorio di Catania) gli immobili oggetto di stima risultano regolarmente accatastati ad eccezione dell'immobile di via Duca degli Abruzzi n°69 (foglio 21 p.lla 2332 sub.1) la cui documentazione catastale presenta un errore: riporta la planimetria di un altro immobile (l'errore risale al 1965 quando esso venne accatastato). La suddetta documentazione catastale va corretta, i costi ammontano a circa 1500 euro.

***h) 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 sostitutiva del certificato ipo-catastale emergono le



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguenti formalità pregiudizievoli:

- ***Iscrizione*** n. 3093/257 del 26/01//93 nascente da atto di mutuo Notaio Cammarata Gaetano del 22/01/1993 a favore di Cassa San Giacomo s.r.l. con sede Caltagirone e contro gli esecutati mutuo lire 200.000.000 durata 5 anni ipoteca lire 400.000.000 sopra:

*immobile* in Scordia c.da Montagna in catasto F.11 part. 597/4;

*immobile* in Scordia c.da Montagna in catasto F.11 part. 597/5;

*immobile* in Scordia c.da Montagna in catasto F.11 part. 597/6;

*immobile* in Scordia c.da Montagna in catasto F.11 part. 597/7.

- ***Iscrizione*** n. 24823/2876 del 01/08/96 nascente da atto di mutuo Not. Cammarata Gaetano del 30/07/1996 a favore di Cassa San Giacomo s.r.l. con sede Caltagirone e contro gli esecutati; mutuo lire 120.000.000 durata anni 5 ipoteca lire 240.000.000 sopra:

*magazzino* via Lombardi n.1 in catasto F.11 part. 597/4;

*magazzino* via Lombardi n.1 in catasto F.11 part. 597/5;

*magazzino* via Lombardi n.1 in catasto F.11 part. 597/6;

*magazzino* via Lombardi n.1 in catasto F.11 part. 597/7.

- ***Iscrizione*** n. 24367/3646 del 14/07/2000 nascente da atto di mutuo Not. Cammarata Gaetano del 13/07/2000 a favore di Cassa San Giacomo s.r.l. con sede Caltagirone e contro gli esecutati; mutuo lire 220.000.000 durata anni 15 ipoteca lire 600.000.000 sopra diversi immobili dei predetti fra i quali:

*fabbricato* in corso di costruzione in Scordia, via Lombardi n.1 in catasto fog. 11 part. 597/4- 597/5-597/6-597/7.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Trascrizione*** n. 20978/15140 del 15/04/2011 nascente da atto di pignoramento Uff. Giudiziario Tribunale di Grammichele del 06/04/2011 a favore di CREDITO SICILIANO s.p.a. con sede Palermo e contro gli esecutati sorte capitale non citata sopra diversi immobili dei predetti tra i quali:

*fabbricato* in Scordia, via Lombardi n.1 in catasto fog.11 part. 597/4;

*fabbricato* in Scordia, via Lombardi n.1 in catasto fog.11 part. 597/5;

*fabbricato* in Scordia, via Lombardi n.1 in catasto fog.11 part. 597/6;

*fabbricato* in Scordia, via Lombardi n.1 in catasto fog.11 part. 597/7.

- ***Iscrizione*** n. 24367/3646 del 14/07/2000 nascente da atto di mutuo Not. Cammarata Gaetano del 13/07/2000 a favore di Cassa San Giacomo s.r.l. con sede Caltagirone e contro gli esecutati; mutuo lire 220.000.000 durata anni 15 ipoteca lire 400.000.000 sopra diversi immobili dei predetti fra i quali:

*immobile (C/1)* in Scordia via Duca degli Abruzzi n.69 PT mq. 32 in catasto fg.21 part. 2332 sub 1;

*immobile (C/1)* in Scordia via Duca degli Abruzzi n.65 PT mq. 25 in catasto fg.21 part. 2333 sub 3.

- ***Trascrizione*** n. 20978/15140 del 15/04/2011 nascente da atto di pignoramento Uff. Giudiziario Tribunale di Grammichele del 06/04/2011 a favore di CREDITO SICILIANO s.p.a. con sede Palermo e contro gli esecutati sorte capitale non citata sopra diversi immobili dei predetti tra i quali:

*immobile (C/1)* in Scordia via Duca degli Abruzzi n.69 PT mq. 32 in catasto fg.21 part. 2332 sub 1;

*immobile (C/1)* in Scordia via Duca degli Abruzzi n.65 PT mq. 25 in catasto fg.21



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA
DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO
Sez. A
N. A5131

part. 2333 sub 3.

- ***Iscrizione*** n. 57084/19598 del 17/08/2005 nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n. 9931/2005 del 02/08/2005 a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi con sede Catania e contro xxx sorte capitale euro 3.014,08 ipoteca euro 6.028,16 sopra:

*abitazione* di tipo rurale (A/6) in Scordia in catasto fg. 21 part. 2333.

ASTE GIUDIZIARIE.it

***i) 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 rilasciato dal comune di Scordia in data 28/02/2012 prot. N. 3026 *(cfr. allegato IV)*, si evince che l'immobile identificato al ***Foglio 11 par.lla 597***, ricade in ***zona "C3"*** – di Espansione (l'edificazione è subordinata alla formazione di uno o più piani di riordino urbanistico comprendenti le lottizzazioni convenzionate a scopi edificatori e di quelle parti non ancora edificate). Per quanto attiene invece il fabbricato identificato al ***Foglio 21 p.lla 2332 e 2333***, esso ricade in ***zona "A"*** Centro Storico (qualsiasi attività edilizia ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione è subordinata alla predisposizione ed approvazione comunale di appositi Piani Particolareggiati redatti in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. 27/12/1978, n.71, di Piani di Recupero e Progetti d'area).

ASTE GIUDIZIARIE.it

***j) descriva, <u>previo necessario accesso</u>, l'immobile pignorato, indicando***



ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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 (lastrici, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) il G.E. dà 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;***

**PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN VIA LOMBARDI N.1**

Il bene oggetto di valutazione non è altro che la porzione di un fabbricato, precisamente la totalità del piano terra e piano primo di un edificio avente tre elevazioni fuori terra oltre alla mansarda *(cfr. allegato VI, foto n.1)*. Si tratta di quattro unità immobiliari: due allocate al piano terra e due al piano primo ai quali si giunge mediante due distinte scale esterne *(cfr. allegato VI, foto n.2, 3)*. Esse sono state realizzate tra la fine degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta in una zona periferica della città di Scordia, una zona residenziale di espansione che come tale presenta varie abitazioni civili e villette. Esse sono ben collegate al paese dalla rete stradale e giacciono su un terreno posto ad una quota lievemente più elevata rispetto al centro urbano godendo così di una splendida veduta che, nelle giornate assolate e terse, giunge fino al mare.

I confini ed i dati catastali sono già stati indicati al punto "a)" della presente.

Il fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima, è stato realizzato tra la fine degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta ed ha struttura portante in cemento armato. Occupa una posizione pressoché centrale del lotto in cui esso è inserito; entrando dal cancello su via Lombardi n.1 si ha la visuale riportata



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foto n.1, allegato VI: si vede la facciata principale dell'intero edificio e si nota la simmetria assiale di quest'ultima rispetto ad un asse verticale. Osservando le planimetrie catastali *(cfr. allegato I)* si nota che anche la pianta gode di una certa simmetria (forma, aperture esterne, ballatoi e scale esterne) eccetto che per la distribuzione interna. La scrivente ricorda che non avendo visionato le porzioni di piano terra e del primo piano che si trovano a destra delle scale *(cfr. allegato VI foto n.3)* per queste ultime si fa riferimento alle planimetrie catastali.

Attraverso un'ampia porta in ferro (di circa 3,5ml) si accede all'unità posta al piano terra corrispondente al sub.4[2] *(cfr. allegato I; allegato VI foto n.2)*.Essa è costituita da un unico ambiente di 156 mq che al momento del sopralluogo era adibito a ricovero attrezzi *(cfr. allegato VI foto n.4, 5)*.L'altezza interna è di circa 3,50 metri. La struttura portante è in cemento armato, i muri perimetrali sono realizzate con conci di tufo ben visibili in quanto all'interno le pareti sono ancora al rustico ed il pavimento è in cemento. E' presente impianto elettrico a norma.

Sempre al piano terra, dall'osservazione della planimetria catastale, l'unità corrispondente al sub.5 appare suddivisa in due ambienti pressoché uguali per un totale di 154 mq.

In posizione centrale, antistante il prospetto del fabbricato in questione, si ergono due rampe di scale che conducono rispettivamente all'unità immobiliare corrispondente al sub.6 ed al sub.7*(cfr. allegato VI foto n.2, 3)*.

[2] I sub.4, 5, 6, 7 sono riferiti alla particella 597 al foglio n.11. Si ricorda che per la descrizione dei sub.5 e 7 ci si attiene alla documentazione catastale in quanto la scrivente non ha avuto modo di accedere all'immobile, come già detto a pag.5 della presente relazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla sinistra si trova l'unità immobiliare contraddistinta al sub 6 della p.lla 597; essa si accede mediante un'ampia apertura , una saracinesca in ferro di metri tre di larghezza. E' costituita da un ampio vano per esposizione commerciale e due vani deposito per un totale di 117 mq. La struttura portante è in cemento armato e le pareti sono realizzate con mattoni forati. Il pavimento è in cemento lasciato al rustico, come del resto tutto il locale che risulta privo di ogni rifinitura. Al momento del sopralluogo il locale in questione era usato come deposito *(cfr. allegato VI foto n.7-8)*. Sempre al primo piano, sul lato destro del fabbricato è ubicata l'unità immobiliare identificata al sub 7 della p.lla 597; osservando la planimetria catastale si osserva che essa è costituita da un unico ampio locale espositivo, un piccolo vano ufficio ed un servizio igienico, occupando in tutto una superficie di circa 148 mq.

## IMMOBILE DI VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N.69- 65

Il bene oggetto di valutazione ricade in pieno centro storico al piano terra di un edificio costruito alla fine degli anni trenta[3] dello scorso secolo. Il fatto di assumere una posizione così centrale, rappresenta certamente un pregio in quanto facilmente raggiungibile anche a piedi.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con pareti spesse 45-50 cm. Dal civico 69 di via Duca degli Abruzzi si accede al primo vano, ad oggi adibito a negozio *(cfr. allegato VI foto n.16-17)*, il quale comunica direttamente con un altro vano interno utilizzato come deposito *(cfr. allegato VI foto n.18-21)*. Quest'ultimo non presenta alcun affaccio sull'esterno e conduce ad un piccolo servizio igienico

[3] Come si legge in una autocertificazione del 20/03/2013 a firma del Sig. A. ed in una attestazione del Comune di Scordia rilasciata il 20/03/2013 *(cfr. allegato V)*.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO Sez. A N. A5131 ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA

di lavabo a colonna e water con cassetta a zaino esterna, *cfr. allegato VI foto n.20 20)* ed al vano corrispondente al civico 65, anch'esso utilizzato come deposito al momento del sopralluogo *(cfr. allegato VI foto n.22,23)*. La superficie totale è [illegible] *(25mq+32mq; cfr. allegati II e III)*.

ASTE GIUDIZIARIE.it

***a) 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 son 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;***

Dall'esame della documentazione in atti, in particolare dell'atto di pignoramento risulta che i dati relativi all'inquadramento geografico, il civico, il piano e i confini riferibili agli immobili per cui è causa, risultano essere corretti e utili ad identificarli in maniera univoca. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono anch'essi corretti eccetto quelli relativi all'immobile di via Duca degli Abruzzi n°65: erroneamente a pag.3 del suddetto documento l'immobile in questione è indicato come "foglio 21 p.lla 2332 sub 3" mentre in visura e planimetria catastale nonché nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale l'immobile è identificato correttamente (ovvero foglio 21 p.lla 2333 sub 3). Inoltre si ricorda che, pur essendo corretti i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento relativi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'immobile sito in via Duca degli Abruzzi n°69, la planimetria catastale di quest'ultimo è erronea come già detto al punto a).

l) ***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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;***

Dagli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici e da quanto si è potuto constatare presso i luoghi di causa, gli immobili oggetto del procedimento, non presentano irregolarità da un punto di vista urbanistico. In particolare il bene di via Lombardi n°1, oggetto del procedimento, è dotato di regolare concessione edilizia in sanatoria *(cfr. allegato V)*; l'immobile di via Duca degli Abbruzzi n°69 risale agli anni trenta, come si legge in una autocertificazione del 20/03/2013 a firma del Sig. A. ed in una attestazione del Comune di Scordia rilasciata il 20/03/2013 *(cfr. allegato V)*, per cui non occorre in alcun caso la dimostrazione dell'esistenza del titolo edilizio originario[4]. Lo stesso dicasi per l'immobile di via Duca degli Abbruzzi n°65 che, a parere della scrivente, è anch'esso antecedente al 1942.

m) ***accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,***

[4] Per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 1150 del 1942 non occorre in alcun caso la dimostrazione dell'esistenza del titolo edilizio originario.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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;***

In occasione del sopralluogo, la scrivente ha potuto accertare che gli immobili oggetto del procedimento visionati dalla stessa, risultano ad oggi occupati dagli esecutati e non sono concessi in affitto o locazione a terze persone. Per quanto riguarda la porzione di fabbricato di via Lombardi n°1 (foglio 11 part.597 sub 5 e 7) non avendo potuto accedere ad essi[5], la scrivente non ha accertato quanto chiesto alla lettera m).

***n) 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;***

I beni oggetto della presente procedura, risultano pignorati per l'intero. Essi risultano essere divisibili in natura, precisamente:

- il bene di via Lombardi n.1 è già diviso in quattro quote indipendenti tra loro *(cfr. allegato I e allegato VI: foto n.2, 3)*
- il bene di via Duca degli Abruzzi 65 e 69 può essere diviso in due quote distinte corrispondenti rispettivamente al sub.1 della particella 2332 ed al sub.3 della

[5] Come già spiegato a pagina 5 della presente relazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 2333 *(cfr. allegato III)*; per realizzare ciò è necessario chiudere il varco che mette in comunicazione le due quote *(cfr. allegato VI, foto n.22)*.

ASTE GIUDIZIARIE.it

***e) 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 ecc.) 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 dei vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici ecc.);***

I beni oggetto del procedimento sono sostanzialmente locali ad uso commerciale, ubicati in zone diverse del paese: centro storico (via Duca degli Abruzzi) e periferia (via Lombardi). Nello specifico, il bene di via Lombardi n.1 non è altro che la porzione di un fabbricato, precisamente la totalità del piano terra e piano primo di un edificio avente tre elevazioni fuori terra oltre alla mansarda *(cfr. allegato VI, foto n.1)*. Si tratta di quattro unità immobiliari: due allocate al piano terra e due al piano primo ai quali si giunge mediante due distinte scale esterne *(cfr. allegato VI, foto n.2, 3)*. Esse sono state realizzate tra la fine degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta in una zona periferica della città di Scordia, una zona residenziale di espansione che come tale presenta abitazioni civili e villette. Esse sono ben collegate al paese dalla rete stradale e giacciono su un terreno posto ad una quota lievemente più elevata rispetto al centro urbano godendo così di una splendida veduta che, nelle giornate assolate e terse, giunge fino al mare.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. ROSARIA RANIOLO Sez. A N. 45134

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari in questione è discreto. L' unità al piano terra corrispondente al sub.4[6] *(cfr. allegato I)*. è costituita da un unico ambiente di 156 mq mentre quella rispondente al sub.5, sempre al piano terra, è suddivisa in due ambienti pressoché uguali per un totale di 154 mq. Al piano primo sono allocate: l'unità immobiliare corrispondente al sub.6, il quale comprende un ampio vano per esposizione commerciale e due vani deposito per un totale di 117 mq, e l'unità immobiliare corrispondente al sub.7, la quale occupa 148 mq ed è costituita da un unico ampio locale espositivo, un piccolo vano ufficio ed un servizio igienico.

Il bene ubicato in via Duca degli Abruzzi ai nn. 65 e 69 di in Scordia, ricade in pieno centro storico al piano terra di un edificio costruito alla fine degli anni trenta[7] dello scorso secolo. Il fatto di assumere una posizione così centrale, rappresenta certamente un pregio in quanto facilmente raggiungibile anche a piedi. Esso è costituito da due vani di media grandezza che si affacciano su via Duca degli Abruzzi, un vano interno senza finestre o affacci ed un piccolo servizio igienico. La superficie totale è 57mq *(25mq+32mq; cfr. allegati II e III)*. Lo stato di conservazione e manutenzione allo stato attuale è mediocre.

***p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;***

La formulazione di un giudizio di stima – com'è noto – può fondarsi su diversi

[6] I sub.4, 5, 6, 7 sono riferiti alla particella 597 al foglio n.11. Si ricorda che per la descrizione dei sub.5 e 7 ci si attiene alla documentazione catastale in quanto la scrivente non ha avuto modo di accedere all'immobile, come già detto a pag.5 della presente relazione.
[7] Come si legge in una autocertificazione del 20/03/2013 a firma del Sig. A. ed in una attestazione del Comune di Scordia rilasciata il 20/03/2013 *(cfr. allegato V)*.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per pervenire con sufficiente attendibilità alla determinazione del valore del bene oggetto di valutazione.

I procedimenti più significativi sono il procedimento sintetico-comparativo e quello analitico: il primo, sicuramente di più ampia applicazione, consente di pervenire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione comparandolo con altri beni di caratteristiche simili assumendo quale termine di confronto un parametro tecnico e/o economico; il secondo, invece, permette di ricavare il valore del bene oggetto di stima, attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che il bene stesso è in grado di produrre.

La scrivente, comunque, nella fattispecie ritiene che il procedimento di stima più idoneo da utilizzare per attribuire all'immobile un valore rispondente a quelli riscontrabili attualmente in zona per beni ad esso similari, sia quello sintetico-comparativo, dal momento che il mercato immobiliare in detta zona risulta abbastanza attivo.

Tale procedimento, infatti, consente di trarre innumerevoli indicazioni circa i reali prezzi di mercato cui sono stati compravenduti immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli in esame e, conseguentemente, di formare una scala di prezzi noti da cui, una volta eseguiti gli opportuni confronti ed adeguamenti per parametri omogenei, è possibile poi ricavare i più probabili valori venali da attribuire ai cespiti oggetto di stima.

Si è assunto quale parametro di riferimento la superficie, essendo oramai in disuso il riferimento al numero dei vani. Si è tenuto nel giusto conto della localizzazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli immobili (in pieno centro storico o in periferia) e non ultime, delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione degli stessi.

Ciò posto, sulla scorta delle accurate indagini di mercato svolte ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che presentano i beni pignorati, la scrivente ritiene che il loro valore possa essere il seguente:

*PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO IN VIA LOMBARDI N°1 – FG. 11 PART. 597 SUB 4 – 5 – 6 - 7*

**UNITA' N°1**

- PIANO TERRA part. 597 sub4

mq 180 x € 400,00/mq = € 72.000,00

**UNITA' N°2**

- PIANO PRIMO part. 597 sub6

mq 200 x € 400,00/mq = € 80.000,00

**UNITA' N°3**

- PIANO TERRA part. 597 sub5

mq 180 x € 400,00/mq = € 72.000,00

**UNITA' N°4**

- PIANO PRIMO part. 597 sub7

mq 200 x € 400,00/mq = € 80.000,00

*IMMOBILE UBICATO IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N. 65 – FG. 21 PART. 2333 SUB3*

**UNITA' N°5**

- PIANO TERRA part. 2333 sub3



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq 25 x € 500,00/mq = € 12.500,00

*IMMOBILE UBICATO IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N. 69 – FG. 21 PART. 2332 SUB 1*

**UNITA' N°6**

- PIANO TERRA part. 2332 sub1

mq 32 x € 500,00/mq = € 16.000,00

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI** ***€ 332.500,00***

g) ***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;***

A parere della scrivente, gli immobili oggetto del procedimento, possono essere venduti in lotti separati in quanto ciò non comporta alcuna diminuzione del valore rispetto all'intero né si va ad intaccare la funzionalità degli stessi.

h) ***alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;***

La scrivente, allega alla presente relazione, la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto del procedimento *(cfr. allegato VI)*, oltre che le



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastali[8] reperite presso i pubblici uffici e rappresentanti le unità immobiliari *(cfr. allegati I e III)*.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Con Osservanza*

Caltagirone 11-10-2013

*IL C.T.U.*

*Dott. Ing. Rosaria Raniolo*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

[8] Ad eccezione dell'immobile di via Duca degli Abruzzi, come già spiegato alle lettere a), g).



ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verbale di sopralluogo

Il giorno 27 del mese di ~~Marzo~~ febbraio 2012
la sottoscritta Rosaria Rombolà
in qualità di C.T.U. nella causa n. 41/11
mi recavo in via Duca degli Abruzzi
n. [illegible] (Scordia) e incontravo il Sig.
[redacted] il quale, avendo
ricevuto stamane la raccomandata
inviata dalla scrivente, chiedeva
di posticipare l'inizio delle opera-
zioni peritali a data da destinare.
L.C.S.

[redacted]

Il giorno 12 marzo 2012, la scrivente si
recava alle ore 9:30 presso il Comune
di Scordia, in via Lombardi n. 1. Qui
in presenza del Sig. [redacted] effettua-
va il rilievo fotografico dell'immobile
di proprietà di quest'ultimo (piano
terra e piano primo, via Lombardi n. 1).
In seguito, sempre in presenza dell'ese-
cutato visionava e fotografava il piano
dell'immobile sito in via Duca
degli Abruzzi n. 63-65. Alle ore 10:30 rinvi-

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sendo l'assenza del secondo esecutato il Sig. [redacted], la sottoscritta dichiara concluso il sopralluogo e rinvia a data da stabilirsi il prosegu delle operazioni peritali.

L. C. S.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009