

Dott. Maurizio Balbo
INGEGNERE

95040 San Cono (CT) - Via V. Emanuele n. 15
Tel./Fax 0933.970651 – Cell. 389 9217002 – PEC maurizio.balbo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N°. 77/2014

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

soc.cop. per azioni

contro

n°. 1 Debitore Esecutato

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. M.A.P. Francola

Prossima udienza : 19/11/2015

INDICE

Pag.

A)	Prémessa	1
B)	Svolgimento operazioni peritali	3
C)	Risposte ai quesiti	5
D)	Conclusioni	21
E)	Elenco allegati	21

Caltagirone, marzo 2015

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Maurizio Balbo

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO (C.T.U.)

OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare n. 77/2014

Creditore Procedente: *Banca Agricola Popolare di Ragusa, rappresentato e difeso dall' avv. Rocco Bennardo con studio in Scordia (CT), via S. Giovanni 1.*

Debitore: *n. 1 (vedi scheda delle generalità allegata) , domicilio presso la cancelleria.*

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Balbo, con studio a San Cono (CT) in via Vittorio Emanuele n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. 3308 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n°. 77/2014 R.G. , ritenute esaurienti le indagini esperite ne espone le risultanze.

A) PREMESSA

Con decreto del 21/08/2014 la S.V.I. nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 77/2014 promossa dalla " Banca Agricola Popolare di Ragusa" e rinviava al 04/12/2014 per il conferimento dell'incarico di stima, formulando i seguenti quesiti :

1. Identifichi esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori , indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ;
2. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei;
3. Accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove conjugato , e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti ;
4. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ;

6. Precisi , se del caso , la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante ;
7. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati , quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. Accerti se sul bene gravino iscrizioni , trascrizioni pregiudizievoli , indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento ;
9. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. Descriva, previo necessario 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;
11. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e , in caso di irregolarità , accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria , quantificando il costo della stessa , indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa , se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie ;
13. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore , affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità , l'eventuale data di registrazione , la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. Dica, se l'immobile è pignorato pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e procede, 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. 3/6/1948 n. 1078; fornisca altresì la

valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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

17. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

Nel conferirmi quanto sopra riportato, la S.V.I. autorizzava il sottoscritto ad accedere agli uffici pubblici, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi del mezzo proprio e assegnava il termine di 120 giorni per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica, avendo già fissato la prosecuzione all'udienza del 19/11/2015.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1° sopralluogo del 27/01/2015. Previo avviso comunicato alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R del 14/01/2015 per il debitore esecutato e a mezzo PEC al legale del creditore procedente, alle ore 9,15 sono iniziate le operazioni peritali presso il primo immobile (un edificio residenziale con annesso locale negozio) sito nel Comune di Palagonia in via Vittorio Emanuele n. 240. Alla presenza continua del debitore esecutato è stata eseguita una prima ispezione sommaria dell'immobile, durante la quale si è proceduto al rilievo metrico e fotografico di quanto possibile e cioè del piano primo e del terrazzo posto al piano terzo. Non potendo procedere con ulteriori rilievi, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia al fine di richiedere documentazione utile alla consulenza. In particolare è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei beni immobili in oggetto. Alla presenza di un funzionario dell'ufficio tecnico sono stati raccolti dei primi dati necessari a potere accertare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

2° sopralluogo del 05/02/2015. Previo accordo telefonico con il debitore esecutato, sono proseguite le operazioni peritali con ulteriori rilevamenti metrici e fotografici dell'edificio di

Dott. Ing. Maurizio Balbo - PEC: maurizio.balbo@ingpec.eu - C.T.U. Esecuzione Immobiliare n. 77/2014 Pagina 3

via Vittorio Emanuele n. 240. Anche in questa occasione non è stato possibile accedere all'appartamento posto al piano secondo dell'edificio dove risiede l'anziana madre del debitore esecutato, usufruttuaria dell'intero fabbricato. Tuttavia, vista la planimetria catastale dell'immobile e quella di progetto depositata all'UTC, confrontate con i riscontri visibili dall'esterno e tenuto conto delle dichiarazioni rese dal debitore esecutato, il sottoscritto ha potuto ritenere i dati del caso congrui e sufficienti per il fine della consulenza assegnata, con riserva di approfondirli successivamente qualora il G.E. lo ritenga indispensabile. A seguire mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Palagonia, dove ho potuto ritirare il certificato di destinazione urbanistica precedentemente richiesto. (cfr. All. G)

3° sopralluogo del 27/02/2015. A seguito colloqui telefonici con il debitore esecutato che ha permesso di potere contattare il [REDACTED] custode giudiziario dell'immobile di via Ducezio, si è convenuti con quest'ultimo presso detto immobile. Il custode giudiziario ha permesso l'accesso ai due appartamenti, occupati ciascuno dai rispettivi locatari meglio descritti più avanti. Sono stati eseguiti i rilevamenti metrici e fotografici di rito, mentre non si è potuto accedere al vano a piano terra adibito ad autorimessa (anch'esso in affitto), essendo al momento il custode sprovvisto di chiave. Dalla visione esterna dell'immobile e dalle dichiarazioni rese dal custode, supportato ancora una volta dalla planimetria catastale dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto i dati raccolti sufficienti al fine dell'espletamento del mandato assegnato. Le operazioni sono proseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Palagonia, dove ho potuto concludere gli accertamenti in merito agli aspetti urbanistici dei beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno comportato, quindi, la consultazione di diverse banche dati al fine di potere recuperare i dati utili alla consulenza, tra le quali:

- **Ufficio tecnico del Comune di Palagonia**, per ricerche e produzione di documenti al fine di accertare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto (cfr. All. G e J).
- **Ufficio del Territorio di Catania** per il rilascio di visure ed estratti di mappe catastali, planimetrie catastali degli immobili ed Ispezione Ipotecaria; (cfr. All. D, E, F, I e K);
- **Studio notaio Angioletta Musumeci** in Palagonia per il rilascio di una copia conforme dell'atto di donazione accettata dalla debitrice esecutata, con il quale il padre ha ceduto al **debitore esecutato la nuda proprietà** di tutti gli immobili in oggetto e alla moglie (madre del debitore esecutato) **l'usufrutto** sugli stessi immobili. (cfr. All. H)

C) RISPOSTE AI QUESITI**Premessa .**

Si è riscontrata una prevalente conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emergenti dai certificati in atti . Alcune discordanze, meglio descritte nei punti successivi, non hanno pregiudicato l'esatta identificazione dei beni pignorati.

1. Beni pignorati .**Ubicazione e dati catastali :****Edificio A di via Ducezio:**

- **1) Autorimessa a Piano Terra sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 1 - categoria C/6 , classe 1 - mq. 72 – Rendita €. 130,15 - (nell'atto di pignoramento: via Ducezio n. 33) ;
- **2) Appartamento popolare al Piano Primo sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 2 - categoria A/4 classe 3 - vani 3 – Rendita €. 83,67 - (in atti catastali: via Dei Palici 23 Piano 1 - nell'atto di pignoramento: via Ducezio n. 33, Piano 1) ;
- **3) Appartamento popolare ai Piani Secondo e Terzo sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 3 - categoria A/4 classe 4 - vani 4,5 – Rendita €. 146,42 - (in atti catastali: via Ducezio sn - piano 2-3; nell'atto di pignoramento: via Ducezio n. 33, Piani 2-3) ;

Edificio B di via Vittorio Emanuele:

- **1) Negozio a Piano Terra sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 238** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 1 - categoria C/1 classe 4 - mq 139 – Rendita €. 2.591,53 - (atti catastali: corso Vittorio Emanuele n. 222/A) ;
- **2) Appartamento economico a Piano Primo sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 240** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 2 - categoria A/3 classe 3 - vani 7,5 – Rendita €. 364,10 - (atti catastali: corso Vittorio Emanuele n. 224) ;
- **3) Appartamento economico ai Piani Secondo e Terzo sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 240** , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 3 - categoria A/3 classe 4 - vani 7 – Rendita €. 397,67 - (atti catastali: corso Vittorio Emanuele n. 224) ;

Altri dati : Gli immobili di cui trattasi, sono costituiti da due corpi di fabbrica distinti e separati, che in questa sede sono stati distinti per brevità come **Edificio A** ed **Edificio B**.

Entrambi gli edifici ricadono all'interno del versante sud del perimetro urbano del Comune di Palagonia, con l'**edificio A** di via **Ducezio** ubicato nel versante ovest e l'**edificio B** di via **Vittorio Emanuele** in quello est. (vedi foto aerea all. A)

L'edificio A (particella 580 del foglio 22) risulta distinto "normalmente" con lo stesso numero di particella (580) sia al catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, mentre si richiama l'attenzione sull'edificio B (particella 339 del foglio 18) il quale risulta censito con la particella 339 al Catasto fabbricati e con la particella 399 al Catasto Terreni. Tale diversificazione delle particelle non incide, tuttavia, sulla regolarità degli atti consequenziali inerenti il bene immobile.

Tenuto conto del Nord geografico si ha:

confini Edificio A di via Ducezio: ad est con la via Dei Palici, a sud con fabbrica [REDACTED] aventi titolo; ad ovest con la via Ducezio e a nord con altro fabbricato [REDACTED] aventi titolo;
confini Edificio B di via Vittorio Emanuele: ad est con la via San Damiano, a sud con fabbrica [REDACTED] aventi titolo; ad ovest con la via Vittorio Emanuele e a nord con altro fabbricato [REDACTED] aventi titolo.

2. Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Si conferma quanto attestato dalle risultanze contenute nella relazione del Notaio dott. Enrico Siracusano, presente in atti. Si segnala al G.E. che in merito all'Edificio B di via Vittorio Emanuele, nella suddetta relazione notarile risulta allegato l'estratto di mappa catastale del foglio 18 dove si identifica erroneamente la particella n. 339 del catasto terreni. Per quanto potuto accertare dallo scrivente, in realtà, al catasto dei Terreni la particella che identifica esattamente il lotto su cui insiste l'edificio di via Vittorio Emanuele n. 240, è la particella 399, così come si evince nel nuovo estratto di mappa catastale allegato (cfr. All. E.2). Si rinvia al successivo punto 8 per l'elenco completo delle formalità.

3. Attuale proprietà dei beni in capo al debitore.

Il Debitore Esecutato, che di fatto è una signora, possiede la nuda proprietà (quota 1000/1000) di tutti gli immobili pignorati e sopra rappresentati, essendo gli stessi immobili gravati di usufrutto a favore della di lei madre (quota 1000/1000 in regime di comunione dei beni). Irrilevante la comunione dei beni dell'usufruttuaria poiché il marito (padre della Debitrice) è nel frattempo deceduto.

La debitrice eseguita ha dichiarato che è stata sposata in regime di separazione dei beni, mentre allo stato attuale è divorziata. In ogni caso è stato accertato che tutti i beni oggetto del presente procedimento risultano essere beni personali, giusta donazione accettata dal debitore con atto del 23/08/1991, repertorio n. 1843, rogante Notaio Angioletta Musumeci con sede a Palagonia, trascritto in data 11/09/1991 al n. 26699. (cfr. All. H)

4. Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle di trascrizione .

Visti l'Atto di pignoramento del 20/05/2014 e l'ispezione ipotecaria del 30/06/2014, presenti in atti, si conferma la correttezza dei dati ad eccezione dell'immobile identificato con il n. 6 nella Nota di Trascrizione dell' 11/6/2014, n. reg. 21756, dove è riportato il solo piano 2 , omettendo il piano 3 assieme al quale compongono l'intera unità immobiliare censita al foglio 18 part. 339 sub 3.

Fatto salvo quanto sopra segnalato, si attesta che il pignoramento ha colpito esattamente le quote in capo al debitore con conseguente corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

5. Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente.

Al fine di verificare la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (11 giugno 2014 ai nn. 21759/16306) , sono stati presi in esame i seguenti atti e documenti :

- relazione ex art. 567 stilata dal Notaio Enrico Siracusano per conto del Creditore Procedente ed inserita nei fascicoli agli atti;
- visura storica degli immobili emessa dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania ;
- ispezione presso la Conservatoria del RR.II. di Catania;
- copia conforme all'originale dell'atto di Donazione a favore del debitore esecutato della nuda proprietà di tutti i beni pignorati.

Provenienza: dall'esame predetto risulta che tutti i beni in capo alla debitrice esecutata e colpiti dall'atto di pignoramento in oggetto, le sono pervenute dal padre per effetto dell'ATTO DI DONAZIONE del 23/08/1991, repertorio n. 1843, rogante Notaio Angioletta Musumeci con sede a Palagonia e trascritto in data 11/09/1991 ai nn. 36949/26699, data che fissa tale evento in un periodo precedente al ventennio da accertare (1994-2014).

Trascrizioni: nel ventennio esaminato si è accertato quanto segue:

- **TRASCRIZIONE N. 21756/16306 dell' 11/06/2014** nascente dal verbale di pignoramento immobili in data 20/05/2014 emesso dal Tribunale di Caltagirone, a favore di BANCA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro la debitrice esecutata. (cfr. All. I)

6. Documentazione prodotta.

La documentazione prodotta è risultata sufficiente per potere procedere nell'accertamento assegnato.

7. Situazione catastale dei beni.

Tutti i beni immobili sopra menzionati e oggetto del pignoramento risultano censiti in catasto così come riportati al superiore punto 1 e che qui si riportano sommariamente:

Edificio A di via Ducezio:

- 1) Autorimessa a Piano Terra: foglio 22 part. 580 , sub. 1 ;
- 2) Appartamento popolare a Piano Primo: foglio 22 part. 580 , sub. 2 ;
- 3) Appartamento popolare ai Piani Secondo e Terzo: foglio 22 part. 580 , sub. 3.

Edificio B di via Vittorio Emanuele:

- 1) Negozio a Piano Terra: foglio 18 part. 339 , sub. 1 ;
- 2) Appartamento economico a Piano Primo: foglio 18 part. 339 , sub. 2 ;
- 3) Appartamento economico ai Piani Secondo e Terzo: foglio 18 part. 339 , sub. 3.

Sono state riscontrate delle differenze tra le planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio (oggi delle Entrate) e lo stato di fatto rilevato sui luoghi, differenze che però lo scrivente ritiene poco significative. Tali modifiche riguardano sostanzialmente opere interne che comunque non variano la destinazione d'uso dei locali, né la volumetria degli immobili. Dovendo comunque quantificare i relativi costi per l'eventuale aggiornamento Catastale di tutte le planimetrie interessate dalle variazioni, si ritiene congruo un costo di €. 2.000,00 al lordo delle spese.

Per completezza si rinvia alle visure catastali aggiornate e le rispettive planimetrie (vedi allegati D e F)

8. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Esistono alla data del 10/03/2015, le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, così distinti :

- **ISCRIZIONE N. 13282/1170 del 03/04/2014** nascente da ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo emesso in data 09/07/2013 dal Tribunale di Caltagirone sede distaccata di Grammichele, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro la debitrice esecutata - capitale euro 17.862,54 - ipoteca euro 222.000,00.
- **TRASCRIZIONE N. 21756/16306 dell' 11/06/2014** nascente dal verbale di pignoramento immobili in data 20/05/2014 emesso dal Tribunale di Caltagirone, a favore di BANCA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro la debitrice esecutata. (cfr. All. I)

9. Destinazione Urbanistica dei beni.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04/02/2015 dal capo dipartimento del Settore Urbanistico del Comune di Palagonia, prot. n. 338, con il quale

si attesta che **tutti gli immobili in oggetto**, edificio A ed edificio B, ricadono in zona "B"= completamento, dove è possibile l'urbanizzazione con opportuni interventi di sistemazione. Di fatto trattasi di area urbana edificabile. (cfr. All. G)

10. Descrizione degli immobili.

Come già anticipato i beni immobili oggetto del pignoramento risultano essere n. 2 edifici distinti e separati, individuati come **Edificio A** ed **Edificio B**. Ciascuno degli edifici risulta a sua volta composto da n. 3 unità immobiliari già suddivise tra loro, consentendoci fin da adesso di poter contraddistinguere ogni singolo immobile con il relativo numero di lotto per l'eventuale vendita in più lotti separati.

Edificio A - Foglio 22 part. 580.

L'immobile pignorato è ubicato nel **Comune di Palagonia (CT)** in **via Ducezio n. 20**. Secondo le previsioni del vigente P.R.G. il fabbricato ricade in zona edificabile denominata "B" ed è costituito da **un piano terra, un piano primo e un piano secondo con annessa terrazza al terzo piano**. La copertura è di tipo piana e coincide proprio con la terrazza del terzo piano dove è presente anche un locale tecnico/torrino scala. Il fabbricato occupa una superficie al lordo dei muri di circa 84 mq per piano. (cfr. All. B)

Il piano terra è destinato ad Autorimessa con ingresso indipendente dal civico n. 20, mentre sia il piano primo che il piano secondo costituiscono altrettanti unità immobiliari adibiti ad uso residenziale e disimpegnati da un ingresso comune dal civico n. 23 di via Dei Palici.

Visti gli atti catastali non risultano censiti parti comuni, ritenendo comunque pacifico l'utilizzo comune del pianerottolo di ingresso dalla via Dei Palici.

L'intero edificio confina ad est con la via Dei Palici, a sud con fabbrica aventi titolo, ad ovest con la via Ducezio e a nord con altro fabbricato aventi titolo.

Il fabbricato risulta con il piano terra posto sottostrada rispetto alla via Dei Palici, sulla quale lo stesso prospetta con soli due piani oltre la terrazza. Dalla via Dei Palici si accede dopo avere superato due gradini esterni.

L'immobile si presenta con diffusi segni di degrado dovuti all'epoca di realizzazione e alla conseguente vetustà dei materiali e delle rifiniture alquanto deteriorate.

I prospetti dell'immobile presentano uniformità di rifiniture e materiali, con le pareti intonacate e tutti gli infissi esterni in legno con persiana del tipo avvolgibile in pvc.

Lateralmente l'edificio confina in aderenza con fabbricati appartenenti a ditte diverse.

L'intero immobile è stato realizzato in fasi diverse. Iniziata la costruzione prima del 1967 sembra essersi conclusa in epoca successiva, presumibilmente nei primi anni settanta. Il fabbricato ricade in una zona ad alta densità abitativa che si è sviluppata a partire dagli anni cinquanta. (cfr. All. A da foto 1 a foto 16)

- **Lotto n. 1: Autorimessa a Piano Terra** sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 1 .

L'autorimessa è ad unico vano con una superficie utile di circa 73 mq ed è accessibile dalla pubblica via attraverso un ampio infisso avvolgibile (saracinesca) di 3,30m.

Il locale ha una altezza utile interna ricavata di 3,35 m e , dai dati raccolti, risulta ancora allo stato rustico, con pavimento in battuto di cemento. Locale alquanto modesto.

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 73,00 mq

- **Lotto n. 2: Appartamento a Piano Primo** sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 2 .

L'appartamento è accessibile dalla via Dei Palici n. 23 rispetto alla quale lo stesso risulta rialzato. Dal pianerottolo di ingresso si diparte una scala interna che conduce al piano superiore (il sub 3). L'interno è suddiviso secondo i seguenti ambienti:

- **Soggiorno:** sup. utile = 22,36 mq; **Cucina :** s.u. = 11,40 mq.; **Letto matr.:** s.u. = 14,60 mq;
- **Bagno:** s.u.= 4,75 mq; - **Ripostiglio :** s.u. = 3,80 mq;- **Corridoio :** s.u. = 11,00 mq;
- **Balcone:** s.u. =4,20 mq. L'altezza utile di piano è di 2,95 m.

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 22,36+11,40+14,60= 48,36 mq

Totale Superficie Calpestabile Locali Accessori = 4,75+3,80+11,00 = 19,55 mq

Totale Superficie Calpestabile Balconi = 4,20 mq

L'appartamento è modesto con materiali risalenti ad una edilizia popolare degli anni settanta. Alcuni vani sono privi di apertura verso l'esterno. Gli impianti sono tutti sotto traccia . E' presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore solo in alcune stanze.

- **Lotto n. 3: Appartamento a Piano Secondo e Terrazza al Piano Terzo** sito a Palagonia in via Ducezio n°. 20 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 part. 580 , sub. 3 .

L'appartamento è accessibile dalla via Dei Palici n. 23. Il pianerottolo al piano rialzato disimpegna verso la scala interna . Una ulteriore rampa di scala consente di arrivare al piano superiore ad uso esclusivo, dove un locale tecnico disimpegna su due terrazze prospicienti ciascuna sulle rispettive vie. L'interno risulta così suddiviso:

Piano Secondo

- **Soggiorno:** sup. utile = 26,26 mq; **Cucina :** s.u. = 4,90 mq.; **Letto matr.:** s.u. = 19,30 mq;
- **Bagno:** s.u.= 4,26 mq; - **Ripostiglio :** s.u. = 4,70 mq;- **Corridoio :** s.u. = 9,00 mq;
- **Balcone:** s.u. = 2 x 4,20= 8,40 mq. - **Corpo scala:** s.u. = 5,00 mq; L'altezza utile è di 2,90 m.

Piano Terzo

- **Locale tecnico:** s.u.= 16,25 mq; **Terrazze:** s.u.=25,85+32,5=58,35 mq; alt. media è di 2,45 m.

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 26,26+4,90+19,30= 50,46 mq

Totale Superficie Calpestabile Locali Accessori = 4,26+4,70+9,00+16,25 = 34,21 mq

Totale Superficie Calpestabile corpo scala = 5,00 mq

Totale Superficie Calpestabile Balconi + Terrazze = 8,40 +58,35= 66,75 mq

L'appartamento è modesto con materiali utilizzati risalenti ad una edilizia popolare degli anni settanta. Gli impianti sono tutti sotto traccia . E' presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore solo in alcune stanze.

Edificio B - Foglio 18 part. 339.

L'immobile pignorato è ubicato nel **Comune di Palagonia (CT)** in **via Vittorio Emanuele n. 240**. Secondo le previsioni del vigente P.R.G., il fabbricato ricade in zona edificabile denominata "B" ed è costituito da **un piano terra , un piano primo e un piano secondo con annessa terrazza al terzo piano**. La copertura è di tipo piana e coincide proprio con la terrazza del terzo piano dove è presente oltre al torrino scala , un locale tecnico.

Il fabbricato occupa una superficie al lordo dei muri di circa 195 mq ed insiste su un lotto di terreno di 284 mq. La superficie non costruita è adibita a corte di pertinenza fruibile a quota della superiore via S. Damiano. (cfr. All. C)

Il piano terra è destinato a locale Negozio con ingresso indipendente dal civico n. 238 di via Vittorio Emanuele. Dal civico n. 240 della stessa via si accede al corpo scala che conduce ai piani superiori adibiti ad uso residenziale. Visti gli atti catastali non risultano censiti parti comuni, ritenendo comunque pacifico l'utilizzo comune della scala interna.

L'edificio confina ad est con la via San Damiano, a sud con fabbrica aventi titolo, ad ovest con la via Vittorio Emanuele e a nord con altro fabbrica aventi titolo.

Il fabbricato risulta posto sottostrada rispetto alla via S. Damiano presente sul retro e sulla quale prospetta con soli due piani oltre la terrazza. Dalla via S. Damiano si può accedere direttamente a quota di calpestio del piano primo, dopo avere attraversato la corte privata cintata e di pertinenza all'edificio stesso.

I prospetti dell'immobile presentano uniformità di rifiniture e materiali, essendo le pareti intonacate e tutti gli infissi esterni in legno con persiana in alluminio ad alette regolabili.

L'intero immobile è stato realizzato in fasi diverse. La costruzione del piano terra e del piano primo è avvenuta prima del 1967, mentre in epoca successiva (si presume nel 1975) sono stati sopraelevati i piani secondo e terzo. La sopraelevazione è stata realizzata abusivamente, avendo accertato presso l'UTC del Comune di Palagonia una istanza di Sanatoria Edilizia tuttora in itinere e meglio dettagliata al successivo punto 12.

Il suddetto immobile si presenta in discrete condizioni e ricade in una zona nuova e centrale, essendo distante poche centinaia di metri dal Palazzo Municipale, ed alcune decine di metri da una scuola statale. La via Vittorio Emanuele risulta altresì un'arteria principale della città, dove sono presenti numerose attività commerciali, artigianali e di servizi. (cfr. All. A da foto 17 a foto 33)

- **Lotto n. 4: Negozio a Piano Terra sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 238 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 1 .**

Il locale negozio è accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso un'ampia apertura vetrata, schermata da una saracinesca. L'interno è suddiviso secondo i seguenti ambienti:

- **Sala bar-ristorante:** superficie utile = 100 mq; - **Cucina :** superficie utile= 21,34 mq.;
- **Dispensa:** superficie utile= 9,50 mq; - **Servizio igienico disabili:** s.u.= 3,30 mq;
- **Servizio al pubblico:** s.u. = 2,90 mq; - **Servizio personale:** s.u. = 5,00 mq.

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 100,00 mq

Totale Superficie Calpestabile Locali Accessori = 21,34+9,50+3,3+2,9+5 = 42,04 mq

Il locale ha una altezza utile misurata dal pavimento al solaio di 4,70 m, mentre nella sala principale si è rilevata una altezza media di 3,30 dovuta alla presenza di un controsoffitto in gesso.

Il locale, come già detto, si presenta in ottimo stato, con rifiniture e materiali di buona fattura. Gli impianti sono tutti sottotraccia e funzionanti. E' presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore.

- **Lotto n. 5: Appartamento a Piano Primo sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 240 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 2 .**

L'appartamento fruisce di un doppio ingresso e precisamente sia dalla via Vittorio Emanuele n. 240 da dove si diparte il corpo scala che disimpegna su tutti i piani superiori, e sia dalla parte retrostante a quota della via S. Damiano.

Da quest'ultima via si accede attraverso una corte privata, cintata e pavimentata, dalla quale si diparte anche una scala esterna che conduce al piano superiore (il sub 3).

L'interno è suddiviso secondo i seguenti ambienti:

- **Salone-Soggiorno:** superficie utile = 67,94 mq; - **Cucina :** s.u. = 16,50 mq.;
- **Letto matrimoniale:** s.u. = 20,46 mq; - **Cameretta:** s.u. = 10,65 mq;
- **Bagno:** s.u.= 10,20 mq; - **Ripostiglio :** s.u. = 5,75 mq; - **Corridoio :** s.u. = 15,00 mq;
- **Pozzo Luce/Rip. :** s.u. = 4,76 mq; - **Balcone:** s.u. = 7,20 mq; - **Corpo scala:** s.u. = 11,28 mq;
- **Corte:** s.u. = 83 mq . L'altezza utile di piano è di 3,50 m.

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 67,94+16,50+20,46+10,65= 115,55 mq

Totale Superficie Calpestabile Locali Accessori = 10,20+5,75+15,00+4,76= 35,71 mq

Totale Superficie Calpestabile corpo scala = 11,28 mq

Totale Superficie Calpestabile Balconi + Corte = 7,20+83,00= 90,20 mq

L'appartamento si presenta in buone condizioni, realizzato con materiali di buona qualità e pregio. Alcuni vani sono privi di luce diretta. Gli impianti sono tutti sotto traccia . E' presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore in diverse stanze.

- **Lotto n. 6:** Appartamento a Piano Secondo con terrazza al Piano Terzo sito a Palagonia in via Vittorio Emanuele n°. 240 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 18 part. 339 , sub. 3 .

L'appartamento è sovrapposto al precedente e fruisce anch'esso di un doppio ingresso, sia dallo stesso corpo scala di via Vittorio Emanuele n. 240 e sia attraverso una scala esterna che insiste sulla corte privata adiacente la via S. Damiano.

Fa parte della stessa unità immobiliare il piano terzo raggiungibile dal corpo scala interno e contraddistinto oltre che dal torrino scala e da un locale tecnico, da un'ampia terrazza che occupa la restante superficie di piano.

Vista la planimetria catastale e di progetto, ritenuta attendibile per quanto potuto visionare dall'esterno, e da quanto dichiarato dal debitore, l'appartamento del secondo piano appare così suddiviso:

Piano Secondo

- **Salone-Soggiorno:** superficie utile = 37,95 mq; - **Letto matrimoniale:** s.u. = 16,50 mq;
 - **Cucina-Pranzo :** s.u. = 37,95 mq.; - **Cameretta:** s.u. = 10,65 mq;
 - **Bagno:** s.u.= 5,70 mq; - **Doppio servizio:** s.u.= 4,20 mq; - **Ripostiglio :** s.u. = 5,75 mq;
 - **Corridoio :** s.u. = 14,43 mq; - **Balcone:** 7,2+8,2=15,4 mq; - **Corpo scala:** s.u. = 11,28 mq;
- L'altezza utile di piano è di 3,50 m.

Piano Terzo

- **Locale tecnico:** s.u. = 12,30 mq .
- **Terrazza + balcone:** s.u.= 147,20 mq;
- **Corpo scala:** s.u. = 11,28 mq;

Totale Superficie Calpestabile Locali Principali = 37,95+16,50+36,34+10,65= **101,44 mq**

Totale Superficie Calpestabile Locali Accessori = 5,70+4,20+5,75+14,43+12,30= **42,38 mq**

Totale Superficie Calpestabile corpo scala = 11,28 *2 = **22,56 mq**

Totale Superficie Calpestabile Balconi e Terrazza = 15,40+147,20= **162,60 mq**

L'appartamento risale ad una edilizia economica degli anni settanta, di minore qualità rispetto all'appartamento precedente. E' presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore come è possibile notare dai motori fissati sulle pareti esterne dell'edificio.

11. Conformità nella descrizione dei beni pignorati.

Per quanto potuto accertare dallo scrivente si è rilevato una prevalente conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e i dati riportati nell'atto di pignoramento, consentendo, quest'ultimi, la loro univoca identificazione.

12. Conformità dei fabbricati alle norme in materia urbanistico-edilizia.

Edificio A di via Ducezio. Visto l'atto di Donazione del 23/08/1991 ai rogiti del notaio Angioletta Musumeci, rep. n. 1843, , all'art. 7 dello stesso si riporta che la costruzione dell'immobile è stata realizzata giusta **licenza edilizia** rilasciata dal Sindaco del comune di Palagonia in data **24/07/1968, n. 5626.** (cfr. All. H)

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palagonia, tuttavia, non è stato possibile ritrovare la suddetta pratica edilizia per accertare eventuali difformità. Da un confronto tra le planimetrie catastali redatte tra il 1970 e il 1985 e lo stato dei luoghi, appare verosimile potere confermare la conformità del fabbricato in materia urbanistico-edilizia.

Edificio B di via Vittorio Emanuele. Il fabbricato è stato realizzato in parte (piano terra e piano primo) **prima del 1967** ed in parte (piano secondo e piano terzo-terrazza) successivamente e in assenza di licenza edilizia. **Per la parte abusivamente** realizzata (piano 2° e 3°) è stata presentata al Comune di Palagonia una **istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85**, tuttora in itinere. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale è stato possibile accertare che la suddetta **istanza di sanatoria** è stata registrata con il **n. 767.** L'istruttoria della **pratica edilizia** è stata conclusa favorevolmente, ma non è stato ancora rilasciato il **titolo concessorio.** Il Comune di Palagonia per potere rilasciare la Concessione Edilizia in Sanatoria per i piani 2° e 3°, necessita di una dichiarazione a firma del proprietario ed il **pagamento degli oneri (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione + diritti di segreteria + trascrizione atto + marche da bollo, ecc.)** che ammontano complessivamente a circa **€. 3.500,00.** Quest'ultimo importo è stato ottenuto aggiornando al 31/03/2015 l'importo determinato dall' UTC di Palagonia in data 15/02/2007. (cfr. All. J)

13. Occupazione dei beni

Come già evidenziato, i beni pignorati in capo al debitore esecutato gli appartengono soltanto per la nuda proprietà. Sugli stessi infatti grava l'usufrutto vitalizio di cui è titolare la madre di anni 73, e che pertanto dispone di tutti beni in oggetto.

Edificio A di via Ducezio.

L'intero edificio risulta in affitto a terzi ed i proventi sono a favore dell'usufruttuaria.

Appare utile riportare quanto accertato nel merito, essendo che l'immobile è stato affidato ad un custode giudiziario, il dott. [REDACTED] Caltagirone, a seguito di altro procedimento giudiziario che coinvolge proprio l'usufruttuaria e per il quale è stato pignorato totalmente il canone di affitto, rimanendo nella disponibilità del Tribunale di Caltagirone che lo acquisisce totalmente.

I due appartamenti sono occupati da due distinte famiglie, presenti al momento del sopralluogo. In particolare si ha:

- l'appartamento al Piano Primo (sub 2) è occupato dal sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto del 01/06/2008, registrato a Caltagirone con n. 929 vol. 3° e tuttora in vigore. Il canone mensile è di €. 165,00, mentre la durata contrattuale dell'affitto è di anni 6 (sei), tacitamente rinnovabili ad ogni scadenza naturale come l'ultima del 2014 e quindi valido fino al 2020.

- l'appartamento al Piano Secondo e terrazza al Piano Terzo (sub 3) sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di affitto del 01/06/2008, registrato a Caltagirone con n. 930 vol. 3°. Il canone mensile è di €. 185,00 mentre la durata contrattuale dell'affitto è di anni 6 (sei), tacitamente rinnovabili ad ogni scadenza naturale come l'ultima del 2014 e quindi valido fino al 2020.

- l'autorimessa al piano terra (sub 1) è affittata a terzi per un canone mensile pattuito di €.70,00. Non è stato redatto alcun contratto.

Tutti i suddetti dati inerenti l'affitto e gli affittuari sono stati forniti verbalmente dal custode giudiziario dell'intero immobile, come sopra rappresentato.

I suddetti importi fissati per la locazione degli immobili sono da considerare congrui per gli stessi.

Edificio B di via Vittorio Emanuele.

- Il Negozio a Piano Terra (sub 1), da quanto emerso durante le fasi del sopralluogo e da notizie raccolte, risulta al suo interno attrezzato per l'attività commerciale di Bar-Ristorante, al momento non aperta al pubblico. Il debitore esecutato ha dichiarato che l'attività è stata aperta fino a poco tempo fa ed era gestita dalla figlia. L'immobile appare sfitto e quindi nella disponibilità dell'usufruttuaria.

- L'appartamento a Piano Primo (sub 2) risulta occupato ed abitato dal Debitore esecutato.

-L'appartamento al Piano Secondo e Piano Terzo (sub 3) sono occupati ed abitati dall'usufruttuario, nonché madre del Debitore esecutato.

Non sono stati accertati contratti di affitto e/o locazione per gli immobili di via Vittorio Emanuele.

14. Divisibilità del bene.

Il bene risulta tutto in capo al debitore esecutato che **possiede la nuda proprietà per tutta l'intera quota dei beni**. Tenuto conto della natura dei beni e della loro attuale formazione, gli stessi **risultano già frazionati e divisi**, determinando di per sé altrettanti singoli lotti, che nella fattispecie sono in totale n. 6. Si procederà alla stima di ciascuno dei n. 6 lotti.

15. Elementi utili per le operazioni di vendita.

➤ **Lotto 1 .**

- **Autorimessa a Piano Terra di 73mq**, in edificio condominiale ma ad uso esclusivo, sita a Palagonia (CT) in via Ducezio n. 20. Locale modesto costruito nei primi anni '60. In Catasto Fabbricati censito al foglio 22 particella 580 sub 1 . Nuda proprietà con vincolo usufrutto .

➤ **Lotto 2 .**

- **Appartamento a Piano Primo (rialzato) di 3 vani**, in edificio condominiale, sito a Palagonia (CT) in via Ducezio n. 20. Locale modesto costruito negli anni '60'. In Catasto Fabbricati censito al foglio 22 particella 580 sub 2. Nuda proprietà con vincolo usufrutto.

➤ **Lotto 3 .**

- **Appartamento a Piano Secondo e terrazza al Piano Terzo, di 4,5 vani**, in edificio condominiale , sito a Palagonia (CT) in via Ducezio n. 20. Locale modesto costruito negli anni '60'. In Catasto Fabbricati censito al foglio 22 particella 580 sub 3 . Nuda proprietà con vincolo usufrutto .

➤ **Lotto 4 .**

- **Negozi a Piano Terra di 139 mq**, in edificio condominiale ma con ingresso esclusivo, sito a Palagonia (CT) in via Vittorio Emanuele n. 238. Locale in ottimo stato di conservazione, costruito nei primi anni '60 e recentemente ristrutturato. In Catasto Fabbricati censito al foglio 18 particella 339 sub 1. Nuda proprietà con vincolo usufrutto.

➤ **Lotto 5 .**

- **Appartamento a Piano Primo di 7,5 vani**, in edificio condominiale , sito a Palagonia (CT) in via Vittorio Emanuele n. 240. Locale in buono stato di conservazione, costruito nei primi anni '60. In Catasto Fabbricati censito al foglio 18 particella 339 sub 2. Nuda proprietà con vincolo usufrutto .

➤ **Lotto 6 .**

- **Appartamento a Piano Secondo e terrazza al Piano Terzo di 7 vani**, in edificio condominiale, sito a Palagonia (CT) in via Vittorio Emanuele n. 240. Locale in discreto stato di conservazione, costruito nei primi anni '70. In Catasto Fabbricati censito al foglio 18 particella 339 sub 3. Nuda proprietà con vincolo usufrutto .

16. Valore stimato di ciascun immobile.

Il valore finale di ciascun immobile sarà riferito alla Nuda Proprietà posseduta dal debitore esecutato, ottenuta dalla differenza tra la valutazione della piena proprietà del bene ed il valore dell'usufrutto vitalizio, che più avanti vedremo come si calcola.

Per la valutazione della **Piena Proprietà** degli immobili si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti applicati nella compravendita di immobili nella città di Palagonia aventi caratteristiche simili e pubblicati dall'Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari 2014.

Tale valore di mercato non è stato applicato in valore assoluto, ma si è tenuto conto di una serie di parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, sommariamente elencati:

- parametro zonale ubicazionale : localizzazione del fabbricato rispetto al centro urbano;
- parametro zonale di utenza: potenzialità della rete viabile, dei servizi e dalle utenze tecnologiche;
- parametro zonale posizionale: caratteristiche qualificanti del tipo esposizione, aerazione, luminosità, soleggiamento, ecc.;
- parametro costruttivo strutturale : corretto assetto statico delle strutture portanti ;
- parametro costruttivo di finitura : qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa ;
- parametro costruttivo impiantistico : caratteristiche funzionali degli impianti ;
- parametro funzionale : razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile;
- parametro urbanistico : osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile ;
- parametro di trasformazione : flessibilità degli spazi interni ;
- parametro estetico-architettonico : qualificazione formale e stilistica dell'immobile.

La separata comparazione degli immobili con quelli definiti "ideali di riferimento" utilizzando i sopra elencati parametri (con applicazione incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento) , è risultanza delle valutazioni effettuate dal sottoscritto C.T.U.

La stima è stata eseguita secondo il metodo cosiddetto della "**stima sintetica**".

Per la Stima Sintetica si procede con la misurazione della superficie commerciale al lordo della superficie dei muri perimetrali.

Note le superfici utili riportate al precedente punto 10, si apporta un incremento medio del 20% per tenere conto dell'ingombro dei muri.

Alle superfici lorde ottenute si applicano dei coefficienti che variano da:

- "1,00" per i Locali Principali;
- "0,50" per cantine, porticati, scale ;
- "0,30" per balconi , terrazze ed accessori in genere ;
- "0,25" per spazi accessori non edificati ma edificabili.

I dati metrici si ricavano dagli allegati elaborati grafici . (cfr. All. B e C)

➤ **Lotto 1 : Autorimessa a P.T. via Ducezio n. 20 – Foglio 22 , part. 580 , sub.1.**

Locale principale: mq. 73,00 x 1,20 x 1,00 = mq. 87,60

- Costo Unitario di riferimento : € . 395 x mq ;
- Costo Unitario di stima : € . 180 x mq .
- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $87,60 \times 180,00 = \text{€ } 15.768,00$

➤ **Lotto 2 : Appartamento al P.1 in via Ducezio n. 20 – Foglio 22 , part. 580 , sub. 2 .**

Locali Principali mq. $46,46 \times 1,20 \times 1,00 = \text{mq. } 58,03$

Locali Accessori mq. $19,55 \times 1,20 \times 0,30 = \text{mq. } 7,04$

Balcone mq. $4,20 \times 1,00 \times 0,30 = \text{mq. } 1,26$

Sommano Sup. Lorda mq. 66,23

- Costo Unitario di riferimento : € . 475 x mq ;
- Costo Unitario di stima : € . 380 x mq .
- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $66,23 \times 380,00 = \text{€ } 25.167,00$

➤ **Lotto 3 : Appartamento al P. 2 e Terrazza al P. 3 in via Ducezio n. 20 – Foglio 22 , part. 580 , sub. 3 .**

Locali Principali mq. $50,46 \times 1,20 \times 1,00 = \text{mq. } 60,55$

Locali Accessori mq. $34,21 \times 1,20 \times 0,30 = \text{mq. } 12,31$

Corpo scala mq. $5,00 \times 1,20 \times 0,50 = \text{mq. } 3,00$

Balconi e Terrazza mq. $66,75 \times 1,00 \times 0,30 = \text{mq. } 20,02$

Sommano Sup. Lorda mq. 95,88

- Costo Unitario di riferimento : € . 475 x mq ;
- Costo Unitario di stima : € . 380 x mq .
- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $95,88 \times 380,00 = \text{€ } 36.434,00$

➤ **Lotto 4 : Locale Negozio a P.T. in via Vittorio Emanuele n. 238 – Foglio 18 , part. 339 sub 1 .**

Locale principale mq. $100,00 \times 1,20 \times 1,00 = \text{mq. } 120,00$

Locali accessori mq. $42,04 \times 1,20 \times 0,30 = \text{mq. } 15,13$

Sommano in uno mq. 135,13

- Costo Unitario di riferimento : € . 1.000 x mq ;
- Costo Unitario di stima : € . 850 x mq .
- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $135,13 \times 850,00 = \text{€ } 114.861,00$.

➤ **Lotto 5 : Appartamento al P.1 in via Vittorio Emanuele n. 240 – Foglio 18 , part. 339 sub 2 .**

Locali Principali mq. $115,55 \times 1,20 \times 1,00 = \text{mq. } 138,66$

Locali Accessori mq. $35,71 \times 1,20 \times 0,30 = \text{mq. } 12,86$

Corpo scala mq. $11,28 \times 1,20 \times 0,50 = \text{mq. } 6,77$

Balcone mq. $7,20 \times 1,00 \times 0,30 =$ mq. 2,16

Corte esterna mq. $83,00 \times 1,00 \times 0,25 =$ mq. 20,75

Sommano Sup. Lorda mq. 181,20

- Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

- Costo Unitario di stima : €. 620 x mq .

- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $181,20 \times 620,00 =$ €. 112.344,00

➤ **Lotto 6 : Appartamento al P.2 e Terrazza al P.3, in via Vittorio Emanuele n. 240 – Foglio 18 , part. 339 sub 3 .**

Locali Principali mq. $101,44 \times 1,20 \times 1,00 =$ mq. 121,73

Locali Accessori mq. $42,38 \times 1,20 \times 0,30 =$ mq. 15,26

Corpo scala mq. $22,56 \times 1,20 \times 0,50 =$ mq. 13,54

Balcone e Terrazza mq. $162,60 \times 1,00 \times 0,30 =$ mq. 48,78

Sommano Sup. Lorda mq. 199,31

- Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

- Costo Unitario di stima : €. 600 x mq .

- Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : $199,31 \times 600,00 =$ €. 119.586,00

❖ **VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Riassumendo con arrotondamento si è ottenuto :

- LOTTO n.1: Autorimessa al Piano Terra di via Ducezio n. 20 : €. 15.800,00

- LOTTO n.2 : Appartamento al Piano Primo di via Ducezio n. 20 : €. 25.000,00

- LOTTO n.3 : Appartamento al P. 2° e Terrazza al P. 3° di Ducezio n. 20: €. 36.000,00

- LOTTO n.4 : Locale Negozio a Piano Terra in via V. Emanuele n. 238: €. 115.000,00

- LOTTO n.5 : Appartamento al Piano Primo in via V. Emanuele n. 240 : €. 112.000,00

- LOTTO n.6 : Appartamento al P.2° e Terrazza al P.3°, via V. Emanuele n. 240: €. 116.000,00

al netto dei 3.500€ quale costo per ultimare la sanatoria edilizia (vedi punto 12)

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI = €. 419.800,00

❖ **VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO**

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (dal 01/01/2015 fissato allo 0,5%) e per il coefficiente stabilito in base all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà, cioè l'usufruttuario.

Nel caso in questione l'usufruttuario ha 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente 70, così come adeguato a seguito del D.M. 11/12/2014 (coefficienti prefissati in base all'età).

Calcolo del valore dell'usufrutto di ciascun immobile:

1. €. $15.800 \times 0,50\% \times 70 =$ €. 5.530,00

2. €. $25.000 \times 0,50\% \times 70 =$ €. 8.750,00

3. € 36.000 x 0,50% x 70 = € 12.600,00
4. € 115.000 x 0,50% x 70 = € 40.250,00
5. € 112.000 x 0,50% x 70 = € 39.200,00
6. € 116.000 x 0,50% x 70 = € 40.600,00

❖ **VALORE FINALE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Si ottiene dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto vitalizio:

1. € 15.800,00 - € 5.530,00 = € 10.270,00
2. € 25.000,00 - € 8.750,00 = € 16.250,00
3. € 36.000,00 - € 12.600,00 = € 23.400,00
4. € 115.000,00 - € 40.250,00 = € 74.750,00
5. € 112.000,00 - € 39.200,00 = € 72.800,00
6. € 116.000,00 - € 40.600,00 = € 75.400,00

17. Piano di vendita.

Considerato che gli immobili sopra descritti risultano già frazionati sia sui luoghi che catastalmente, il piano di vendita diventa di immediata attuazione e consente di **potere vendere distintamente i n. 6 beni pignorati.**

Tuttavia, riguardo all'edificio di via Ducezio n. 33 (**Edificio A**), tenuto conto della tipologia edilizia e delle dimensioni tali da poterlo configurare come edificio unifamiliare, è sostenibile potere attuare, eventualmente, la vendita dello stesso in un unico lotto quale somma dei

Lotti indicati ai nn. 1,2 e 3.

SI PROPONE IL SEGUENTE PIANO DI VENDITA:

- **LOTTO n.1:** Autorimessa al Piano Terra di via Ducezio n. 20 : € 10.270,00
- **LOTTO n.2:** Appartamento al Piano Primo di via Ducezio n. 20 : € 16.250,00
- **LOTTO n.3:** Appartamento al P. 2° e Terrazza al P. 3° di via Ducezio n. 20: € 23.400,00
- **LOTTO n.4:** Locale Negozio a Piano Terra in via V. Emanuele n. 238:..... € 74.750,00
- **LOTTO n.5:** Appartamento al Piano Primo in via V. Emanuele n. 240 :..... € 72.800,00
- **LOTTO n.6:** Appartamento al P.2° e Terrazza al P.3°, via V. Emanuele n. 240:.... € 75.400,00

N.B. Tutti gli importi sono riferiti alla NUDA PROPRIETA'.

18. Documentazione fotografica e Planimetrie Catastali.

E' stato eseguito il rilievo fotografico interno ed esterno di tutti gli immobili pignorati, ad eccezione di alcuni vani per le motivazioni già esposte. (cfr. All. A)

Sono state prodotte le planimetrie catastali ufficiali di tutti gli immobili pignorati, così come presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Catania.(cfr. All. F)

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. , sulla scorta delle risultanze dei sopralluoghi, della disamina della documentazione in atti o acquisita e delle valutazioni effettuate, relativamente agli immobili siti a Palagonia (CT) in via Ducezio n. 20 e in via Vittorio Emanuele nn. 238-240 ,ha accertato, illustrato, documentato e determinato quanto formulato nei quesiti richiamati in premessa, ad espletamento dell'incarico conferito dal G.E.

Grato per la fiducia accordatagli , si ritiene con la presente relazione che si compone di n°. 21 pagine oltre la copertina e n°. 22 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento .

San Cono , lì 18/03/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott.Ing. Maurizio Balbo

E) ALLEGATI

- A. Fotografie degli immobili.
- B. Piante attuali degli immobili di via Ducezio.
- C. Piante attuali degli immobili di via Vittorio Emanuele.
- D. Visura catastale degli immobili.
- E. Estratti di Mappa catastale:
 - E.1 - Foglio 22
 - E.2 - Foglio 18
- F. Planimetrie catastali degli immobili:
 - F.1 - Piano Terra di via Ducezio
 - F.2 - Piano Primo di via Ducezio
 - F.3 - Piano Secondo e Terzo di via Ducezio
 - F.4 - Piano Terra di via Vittorio Emanuele
 - F.5 - Piano Primo di via Vittorio Emanuele
 - F.6 - Piano Secondo e Terzo di via Vittorio Emanuele
- G. Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili.
- H. Copia conforme titolo di proprietà dei beni .
- I. Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.
- J. Copia determinazione oneri per la Sanatoria edilizia - edificio di via V. Emanuele.
- K. Copia banca dati delle quotazioni immobiliari.
- L. Verbale di conferimento incarico.
- M. Verbale delle operazioni peritali.
- N. Copie delle spese sostenute documentabili .
- O. Generalità complete del debitore esecutato .