

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
Via Ragusa, n°17
95041 - CALTAGIRONE
Tel. 3338373662

COD. FISC. P.C.A. MIN. 7209644200
PARTITA IVA 03310050879

Caltagirone li, 18/12/2021

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA E FOTO

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°56/1998 -

PROMOSSA DALLA CASSA SAN GIACOMO E MONTE DEI PASCHI DI SIENA

CONTRO

"DEBITORI ESECUTATI"

IL C.T.U.

Geom. Pace Michelangelo

Firmato digitalmente

Giudice Dott.ssa Cavallaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILLMO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°56/1998, promossa dalla:

CASSA SAN GIACOMO E MONTE PASCHI DI SIENA

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO” + 6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, via Ragusa n.17, già nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 05/02/2021 ha ricevuto l'ulteriore incarico il cui testo integrale è di seguito riportato:

“ritenuto che la stima dei beni risale al 2003, conferisce incarico all'ultimo CTU della procedura che ha curato la redazione degli attestati di prestazione energetica, geom Pace Michelangelo, affinché sotto il vincolo del precedente giuramento provveda ad aggiornare la stima del compendio pignorato, limitatamente ai beni di cui al rinnovo della nota di trascrizione eseguita il 12/04/2018 e depositata il 21/08/2018 e con verifica delle criticità evidenziate da parte esecutata anche con riferimento alla perizia di parte del geom Di Stefano, formando il piano di vendita con individuazione dei relativi lotti pronti per la vendita con il rispettivo prezzo di stima, segnalando quelli invece per i quali sussistono criticità che impediscono l'immediata vendita o che non sono vendibili, e l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, la sanabilità delle stesse, gli eventuali costi di regolarizzazione e/o di ripristino, ove occorra ”

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n°56/1998 – Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro “Debitori Esecutati”

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti preliminari presso i pubblici uffici e nel fascicolo della procedura, rilievi metrici e fotografici, in occasione dei sopralluoghi del 5/11/2021, del 9/11/2021, del 16/11/2021 e del 27/11/2021, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori esecutati ed in parte ricercata dallo scrivente come già scritto presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

-PREMESSA- CAPITOLO I

Con verbale di udienza del 05/02/2021, veniva conferito allo scrivente l'incarico di aggiornare la stima dei soli beni immobili pignorati di cui al rinnovo trascritto il 12/04/2018. Nel predetto rinnovo dell'originario pignoramento, trascritto il 12/04/2018 ai nn. 14323/10761, il Credito Valtellinese s.p.a. (ex Cassa San Giacomo), veniva rinnovato il pignoramento immobiliare solo per i seguenti beni, stante che, per alcuni immobili a suo tempo acquisiti alla procedura non è stato riproposto il

rinnovo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento all'oggetto dell'incarico, lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, dei documenti ricercati e richiesti presso i pubblici uffici, ha proceduto alla

Esecuzione Immobiliare n° 56/1998 - Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geom. Michelangelo Pace

redazione della presente C.T.U. verificando gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla stima del compendio pignorato, mediante la formazione di lotti autonomi, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al momento della stima ed ai prezzi di mercato vigenti nel territorio ove sono ubicati gli immobili.

Si sono altresì verificate le criticità riscontrate in alcuni immobili per i quali provvisoriamente non si è proceduto alla descrizione ed alla stima degli stessi, stante che, a parere dello scrivente, le criticità accertate non rendono gli immobili liberamente vendibili, pertanto per gli stessi, solo dopo un'attenta verifica del G.E. e dopo quanto da lei disposto, si potrà eventualmente procedere per tali immobili.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Con riferimento agli immobili elencati nella nota di trascrizione del rinnovo dell'atto di pignoramento immobiliare e sulla scorta della precedente C.T.U., redatta dall'ing. Maria Pia Di Grazia, si individueranno gli immobili oggetto della presente, tenendo conto della stessa identificazione riportata nella predetta C.T.U., in modo da creare un collegamento univoco ed immediato, ove necessario per eventuali raffronti, fra gli immobili di cui alla C.T.U. dell'ing. Di Grazia e gli immobili trattati dallo scrivente nella presente relazione.

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**- PROVENIENZE, SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E
DESCRIZIONE IMMOBILI -**
CAPITOLO 2

Dallo studio della certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente e dei titoli di provenienza integrali ricercati ed accertati, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente le provenienze degli immobili oggetto di stima.

Per le descrizioni integrali, si rimanda a tutti i titoli di provenienza allegati alla presente, per i dettagli riportati negli stessi.

Gli accertamenti sugli immobili oggetto della presente saranno dettagliati, anche sulla scorta di quanto accertato nella perizia di parte eseguita, nonché redatta dal geometra Giuseppe Di Stefano; pertanto, per gli immobili liberamente vendibili si procederà anche alla descrizione e stima degli stessi, mentre per gli immobili che a parere dello scrivente possano essere affetti da vizi, in particolare la individuazione nel pignoramento originario, nella trascrizione di esso e nella rinnovazione della trascrizione, ci si limiterà alla sola individuazione e descrizione dei vizi, escludendoli da una descrizione e stima ai fini della vendita, lasciando quindi al G.E. la decisione se procedere o meno su tali immobili.

Di seguito si procede ad eseguire gli accertamenti tecnico-amministrativi necessari sui singoli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace

procederà alla descrizione e stima dell'immobile per le motivazioni anzidette.

IMMOBILE C**SITUAZIONE CATASTALE**

trattasi di un edificio commerciale sito nel comune di Caltagirone in via delle Industrie n.2, ubicato al piano terra, piano primo e piano primo sottostrada, censito al NCEU al foglio 139, particella 140 categoria D/8, rendita € 18.179,28 (doc. 12)

Intestato a:

- debitore esecutato, proprietà per 1/2;
- debitrice esecutata, proprietà per 1/2;

(riferito all'unità negoziale 3 immobile 3, della nota del 12/04/2018)

PROVENIENZA

L'area di sedime pervenne ai debitori esecutati, giusto atto di compravendita del 21/11/1980, rep.4494, rogato dal notaio Gaetano Cammarata, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 27/11/1980 ai n.ri 42457/36030 (doc. 11).

Nota del C.T.U.

Per quanto riguarda l'individuazione di questo immobile, come riportato nella relazione di parte del geom. Di Stefano, sia nell'atto di pignoramento, sia nella trascrizione e sia nel rinnovamento, l'immobile è individuato come un terreno identificato dalla particella 140 di are 11.50 (doc. 13) inoltre, già alla data del pignoramento esisteva la consistenza urbana dell'attuale

Geom. Michelangelo Pace

fabbricato ivi esistente identificato al NCEU sempre con particella 140.

In effetti, da una attenta verifica della documentazione catastale, si è accertato che l'attuale fabbricato risulta censito nel data base censuario meccanizzato del NCEU dalla data di costituzione del 15/09/2000, quindi successivamente all'originario pignoramento.

Orbene, considerato che il pignoramento va inteso oltre che per il terreno – area di sedime, con tutto quanto ivi sopra edificato, si ritiene che per tale immobile si possa procedere alla descrizione e stima, essendo quest'ultimo, a parere dello scrivente, liberamente vendibile senza vizi che limitano la vendibilità.

DESCRIZIONE

Trattasi di un grande edificio commerciale, a due elevazioni fuori terra ed una entro terra, ubicato nel centro urbano di Caltagirone, precisamente in via delle Industrie n°2.

L'unità immobiliare nel suo complesso, si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc. 19). Il prospetto principale si affaccia nella corte pertinenziale adiacente alla via delle Industrie, il retrospetto si affaccia su corte pertinenziale esclusiva, il lato destro si affaccia su corte pertinenziale esclusiva che confina con la via S. Conca, infine il lato sinistro si affaccia su corte pertinenziale esclusiva che confina con la via Agesilao Greco. Quindi catastalmente il fabbricato è dotato di una corte perimetrale

Geom. Michelangelo Pace

pertinenziale esclusiva, precisando che fra la corte del prospetto principale e la via delle Industrie vi è un'area a verde di circa mq 122 (come accertato dalla documentazione urbanistica destinata ad area a verde pubblico che si sarebbe dovuta cedere al comune di Caltagirone, ma allo stato attuale risulta ancora parte integrante della particella 140).

L'edificio, realizzato dai debitori eseguiti, ha struttura portante in c.a. del tipo intelaiata, con solai in laterocemento e copertura piana. I prospetti esterni sono ad intonaco civile in parte ed a pannelli metallici di rivestimento come si può rilevare dalle foto allegate.

La corte perimetrale è tutta pavimentata con mattoni in cemento.

L'immobile è costituito da un locale al piano terra, un locale al primo piano ed un grande locale al piano interrato, tutti con destinazione commerciale e comunicanti tramite un vano scala ed un ascensore; è altresì possibile accedere al locale interrato tramite una scivola adiacente al lato sinistro del fabbricato e parallela alla via Agesilao Greco, per come si può rilevare dal rilievo fotografico.

Il piano terra è costituito da un grande locale commerciale e due locali accessori, allo stato attuale utilizzato pressoché come deposito.

Il predetto piano terra è direttamente comunicante con il vano interrato, anch'esso commerciale ma inutilizzato. Vi sono ancora gli scaffali con la merce dell'ultima attività che utilizzò il locale e, come riferito dai debitori eseguiti, è stata soggetta a procedura fallimentare non ancora definita, la cui merce del locale interrato è stata acquisita all'attivo del fallimento.

La disposizione interna del piano interrato è quella del supermercato che vi

Geom. Michelangelo Pace

esercitava l'attività, quindi vi sono i servizi igienici, la zona delle frigo, un'uscita carrabile tramite la scivola, ed un'uscita pedonale che, tramite una scala, arriva all'angolo via delle Industrie - via Agesilao Greco.

Al piano primo, che allo stato attuale tramite un disimpegno precario, vi si accede dall'esterno dell'edificio, precisamente dal lato destro, vi è una palestra di arti marziali, il cui conduttore ha stipulato un contratto di affitto con i debitori esecutati, con un canone annuo di € 7.200,00, con durata 6 anni. Contratto del 18/10/2018 n° 1331 serie 3T (doc. 18).

Nel locale al 1° piano, al fine di adattarlo a palestra, sono stati realizzati servizi igienici e spogliatoi, non autorizzati urbanisticamente.

L'intero immobile ha le seguenti finiture interne: pavimento in marmo, pareti e soffitti ad intonaco civile e tinteggiatura, nel solo piano terra vi è controsoffittatura con pannelli metallici. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri (no camera), mentre le porte interne sono in legno tamburato; infine l'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, fognario, telefonico, antincendio, telecamere e allarme, in parte funzionanti ed in parte allo stato attuale non funzionanti. L'edificio è dotato anche di ascensore che collega i tre livelli.

Nel complesso trattasi di un locale in buone condizioni, necessita solo di lavori di manutenzione ordinaria, in particolare nei prospetti esterni.

Il locale è in possesso di uno dei debitori esecutati, il quale, come già descritto, ha concesso in locazione solo il primo piano.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio venne costruito giusta concessione

Geom. Michelangelo Pace

edilizia n°128 del 6/10/1986, successivamente venne rilasciata la concessione edilizia n°32/1989 in variante alla C.E. 128/86.

Per la struttura risulta presentato certificato di collaudo n°28081 del 2/9/1988. Infine, in data 21/04/1989, risulta rilasciato dal comune di Caltagirone il certificato di agibilità (doc. 16).

Con le predette concessioni edilizie, il locale al piano interrato era destinato a locale deposito, successivamente i debitori si attivarono sino ad ottenere il cambio d'uso a locale commerciale, infatti ad oggi l'intero immobile risulta a destinazione commerciale – grandi strutture (considerato che supera i 1000 mq di zona vendita. L'ultimo documento utile che si è riusciti a reperire è l'autorizzazione sanitaria provinciale per grandi strutture rilasciata dall'Azienda Sanitaria di Catania, prot. 21895/ML del 21/02/2017 (doc. 17).

Al fine di regolarizzare e/o ripristinare la situazione legittima dell'immobile, tenuto conto delle diverse distribuzioni spazi interni accertati nell'immobile, si prevede una spesa di circa € 5.000,0 per costi tecnici ed € 15.000,00 per lavori edili di demolizioni e/o adattamenti alle vigenti norme edilizie ed igienico sanitarie.

DATI METRICI DELLE U.I.U.

I dati metri del locale sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e dei muri perimetrali), per come riportato nell'elaborato grafico (doc. 19), è mq 353,00 il piano terra, mq 353,00 il piano primo e mq 995

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

il piano interrato;

- la corte di pertinenza ha una superficie libera di mq 1.150,00 – mq 353,00 = mq 797
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.19)
- le altezze utili interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.19).

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si fa presente che lo scrivente ha già redatto A.P.E., che ha depositato nel fascicolo della procedura con altra C.T.U. redatta nel 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE F

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un'abitazione sita nel comune di Caltagirone in via Escuriales

n.143, ubicata al piano primo, censita al NCEU al foglio 108, particella 396

Esecuzione Immobiliare n°56/1998 - Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"

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

Geom. Michelangelo Pace

sub 2, categoria A/3, cl 4, consistenza vani 4, rendita € 153,39 (doc. 30);

intestata a:

- debitrice esecutata, proprietà per 1000/1000;

(riferito all'unità negoziale 4 immobile 1, della nota del 12/04/2018)

PROVENIENZA

Pervenuta alla debitrice esecutata giusto atto di compravendita del 22/01/1986, rogato dal notaio Gaetano Cammarata, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 29/01/1986 ai n.ri 4087/3303 (doc. 29).

Nota del C.T.U.

Considerato che per questo immobile non si sono evidenziati vizi di individuazione dell'immobile, sia nell'atto di pignoramento sia nella trascrizione e nel successivo rinnovamento, si procederà regolarmente alla descrizione e stima dell'unità immobiliare, considerato che a parere dello scrivente è liberamente vendibile.

DESCRIZIONE

L'abitazione fa parte di un edificio bifamiliare, ubicato nel centro urbano di Caltagirone, precisamente nella prima zona di espansione in via Escuriales n°143 piano 1°, oltre una porzione del lastrico di copertura.

L'unità immobiliare si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.32). Il prospetto principale si affaccia nella via Escuriales, il retroprospetto si affaccia in un pozzo luce – chiostrina, di proprietà di

Geom. Michelangelo Pace

altre ditte, a destra ed a sinistra, confina con fabbricati di altre ditte.

Trattasi di un edificio costruito all'incirca negli anni 50-60; nel suo complesso è composto da: un locale al piano terra, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo ed un lastrico solare di copertura (al terzo piano) con una lavanderia adiacente al torrino scala.

L'edificio ha una struttura portante in muratura mista ad elementi in cemento armato, ha tamponature in muratura ordinaria e copertura a lastrico solare, i prospetti sono con intonaco di tipo civile e finitura al plastico.

Il vano scala comune, è in marmo e le pareti sono tinteggiate con idropittura, non vi impianto di ascensore.

L'abitazione al suo interno è composta da quattro vani più accessori e precisamente: un salotto, una cucina, un vano letto, un vano lettino, un bagno e un doppio servizio/lavanderia.

Le finiture interne sono: pavimentazione in ceramica, i servizi hanno anche i rivestimenti con piastrelle in ceramica nelle pareti. Pareti e soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino caposcala è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in lamierino verniciato con vetro singolo, vi sono serrande avvolgibili in plastica. L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, citofonico, telefono, TV, idrico, gas, fognario e riscaldamento; quest'ultimo è a metano con caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio preverniciato. Trattasi di un'abitazione con finiture tipiche di circa 40-50 anni fa.

Nel complesso, considerando l'epoca di costruzione, si può affermare che l'edificio è in discreto stato di manutenzione e conservazione, infatti non vi

Geom. Michelangelo Pace

sono segni rilevanti di usura degli elementi strutturali ed edili per come si può rilevare dalle foto allegate.

Nota del C.T.U.

L'abitazione ha diritto all'accesso ed uso al lastrico solare al terzo piano unitamente all'abitazione del 1° piano. Sui luoghi il lastrico è diviso in due settori e l'appartamento ha l'uso del settore che prospetta sulla via Escuriales; inoltre adiacente al torrino scala vi è anche un locale lavanderia che dovrebbe essere anche in uso al lastrico dei debitori esecutati. Si ritiene che tale lavanderia sia abusiva, in condizioni piuttosto precarie e quindi da demolire.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite nulla si è trovato in merito alla situazione urbanistica, nemmeno i debitori esecutati hanno saputo dare informazioni in merito, ciò in quanto lo acquistarono nello stato di fatto in cui si trova con atto di compravendita del 1965, nel quale nulla è riportato in merito alla legittimità urbanistica. A quell'epoca non era necessario indicare i dati della legittimità urbanistica.

Per le caratteristiche costruttive, per la sua ubicazione e per la tipologia edilizia tipica dell'epoca, si ritiene si tratti di un edificio realizzato secondo le norme urbanistiche dell'epoca, mentre per il locale lavanderia al terzo piano, che ha le caratteristiche di una struttura precaria aggiunta successivamente, si ritiene possa essere abusiva e quindi andrebbe demolita a cura e spese del futuro acquirente. I costi di demolizione sono di circa € 1.000,00 per spese tecniche ed € 4.000,00 per lavori edili, considerato che

Geom. Michelangelo Pace

vi è il tetto in eternit che va smaltito come rifiuto speciale.

DATI METRICI DELLE U.I.U.

I dati metri dell'abitazione sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico (doc.32), è mq 88,00,

- mentre la superficie non residenziale dell'appartamento costituita dai ballatoi, è mq 4,35 + mq 4,80 = mq 9,15

- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.32)
- l'altezza utile interna è mt 3,00.

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si fa presente che lo scrivente ha già redatto A.P.E., che ha depositato nel fascicolo della procedura con altra C.T.U. redatta nel 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE L

SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'abitazione (quota di $\frac{1}{2}$ indivisa) sita nel comune di Caltagirone in via S. Lucia n. 44, censita al NCEU al foglio 87, particella 3537 sub 5, categ A/5, cl. 4, cons. 1,5 vani, rendita € 42,61 (doc.51-52)

Esecuzione Immobiliare n° 56/1998 - Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"

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

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestata a:

- debitrice esecutata, proprietà per 9/18;
- altra ditta, proprietà per 2/18;
- altra ditta, proprietà per 2/18;
- altra ditta, proprietà per 2/18;
- altra ditta, proprietà per 3/18;

ASTE
GIUDIZIARIE®

(riferito all'unità negoziale 5 immobile 6, della nota del 12/04/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE®PROVENIENZA

Pervenuto alla debitrice esecutata per la quota di $\frac{1}{4}$ giusta dichiarazione di successione testamentaria in morte della madre apertasi il 19/09/1983, reg.ta a Caltagirone al n.46 e vol. 530, trascritta il 14/01/1988 ai n.ri 1709/1431, giusto testamento del 07/10/1987, rogato dal notaio Montemagno, trascritto il 02/11/1987 ai n.ri 39987/31235. Per la quota di $\frac{1}{4}$ giusta dichiarazione di successione testamentaria in morte del padre apertasi il 21/10/1986, reg.ta a Caltagirone al n.47 e vol. 530, trascritta il 14/01/1988 ai n.ri 1710/1432, giusto testamento del 19/03/1987, rogato dal notaio Montemagno, trascritto il 07/04/1987 ai n.ri 13464/10453.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Nota del C.T.U.

Considerato che per questo immobile non si sono evidenziati vizi di individuazione dell'immobile, sia nell'atto di pignoramento sia nella trascrizione e nel successivo rinnovamento, si procederà regolarmente alla descrizione e stima dell'unità immobiliare, considerato che a parere dello scrivente è liberamente vendibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®DESCRIZIONE

L'abitazione fa parte di un edificio bifamiliare, ubicato nel centro storico di Caltagirone, precisamente nel quartiere San Pietro.

L'unità immobiliare si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente,

mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta

dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.53). Il prospetto principale si affaccia nella via Santa

Lucia, il retrospetto confina con vano di altra ditta, a destra e a sinistra confina con fabbricati di altre ditte.

Trattasi di un edificio costruito all'incirca prima degli anni 40, vi si accede attraversando il vano scala comune con il proprietario del piano terra e 1°;

nel suo complesso è composto da: un locale al piano terra un appartamento al piano primo ed una uiu (oggetto di esecuzione immobiliare per la quota di $\frac{1}{2}$) al piano secondo.

L'edificio ha una struttura portante in muratura tipica del centro storico (pietrame e gesso), i prospetti sono con intonaco di tipo civile.

Il vano scala comune, è in marmo e le pareti sono tinteggiate con idropittura.

L'abitazione al suo interno è composta da: un disimpegno, un bagno una piccola ed angusta lavanderia, un vano letto ed un vano lettino-a. Si precisa

che adiacente al vano lettino-a, vi è il vano lettino-b, che costituiscono di fatto un unico vano; a tal proposito si fa rilevare che in occasione del

sopralluogo, il proprietario dei piani sottostanti, ha riferito di aver acquistato

a suo tempo con preliminare l'uiu oggetto di esecuzione immobiliare (di

Geom. Michelangelo Pace

non conoscere l'esistenza della procedura) e nel tempo ha ristrutturato a sua cura e spese l'intero immobile. Per quanto al vano indicato in planimetria con lettino-b, esso fa parte dell'abitazione al piano primo e tramite la realizzazione di un solaio è stato separato dal piano primo ed annesso al piano secondo, ampliando il vano lettino-a, ciò in quanto l'attuale proprietario dei vani sottostanti e il possessore dell'uiu oggetto di esecuzione è la stessa persona. In conclusione dall'uiu oggetto di esecuzione immobiliare, va escluso il vano lettino-b, che risulta di altra ditta non esecutata, anche se annesso all'uiu al secondo piano.

Le finiture interne sono: pavimentazione in gress, i servizi hanno pavimentazione e rivestimenti in gress. Pareti e soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, non vi è portoncino caposcala in quanto l'uiu oggetto di esecuzione è utilizzata nell'intero come zona notte dell'intero edificio. L'infisso esterno del vano letto è in alluminio preverniciato con scuri, per il resto gli altri ambienti sono pressoché al buio eccetto qualche lucernario. L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, citofonico, telefono, TV, idrico, gas, fognario e riscaldamento; quest'ultimo è a metano con caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio preverniciato; tali impianti non sono autonomi ma per tutto l'edificio che come già scritto si appartiene ad un'unica persona. Trattasi di un'abitazione ben rifinita essendo stata ristrutturata dal possessore da qualche anno.

Nel complesso, considerando l'epoca di costruzione e di ristrutturazione, si può affermare che l'edificio e l'uiu oggetto di esecuzione, è in buono stato

Geom. Michelangelo Pace

di manutenzione e conservazione, infatti non vi sono segni rilevanti di usura degli elementi strutturali ed edili per come si può rilevare dalle foto allegate.

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di un edificio edificato in epoca antecedente al 1942, e non si conoscono gli estremi di eventuali interventi edilizi di ristrutturazione ai quali è stato assoggettato (molto probabilmente non è stato richiesto nessuna autorizzazione ai lavori).

DATI METRICI DELLE U.I.U.

I dati metri dell'abitazione sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico (doc.53), è mq 66,60,
- mentre la superficie non residenziale dell'abitazione costituita dal solo ballatoio, è mq 0,90
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.53)
- le altezze interna sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.53).

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si fa presente che lo scrivente ha già redatto A.P.E., che ha depositato nel fascicolo della procedura con altra C.T.U. redatta nel 2016.

- STIMA DEGLI IMMOBILI -
CAPITOLO 3

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale di beni da stimare riferito all'attualità.

Il criterio di stima, è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 – 3.1), è definito come segue : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (S.E.L. – superficie esterna lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e 1/2 dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati, calcolati al 25%, superfici esterne al 10% secondo la norma UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco, nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie



Geom. Michelangelo Pace

commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni delle unità immobiliari e alle tavole degli elaborati grafici allegati alla presente.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo, è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La definizione di più conveniente e migliore uso, definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10), è la seguente:

"è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia".

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- 1 – urbanistiche consentite (vincolo giuridico);
- 2 – fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- 3 – economicamente convenienti (vincolo economico)
- 4 – finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

da un'analisi emerge che per gli immobili, è possibile fare le seguenti considerazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C – locale commerciale a Caltagirone in via delle Industrie n°2.

L'immobile allo stato attuale è destinato a locale commerciale per l'intera consistenza. Tale destinazione, tenuto conto anche dell'ubicazione, è la migliore che l'intero immobile può assumere in questo preciso momento del mercato immobiliare del territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

*Esecuzione Immobiliare n°56/1998 – Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IMMOBILE F** – Appartamento a Caltagirone in via Escuriales n°143

Tenuto conto dell'attuale destinazione e dell'ubicazione in centro urbano nella zona di prima espansione, si ritiene che oltre ad abitazione possa essere utilizzato anche come ufficio o studio privato ma, in ogni caso tale destinazione è assimilabile a quella abitativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IMMOBILE L** – Abitazione a Caltagirone in via S. Lucia n°44.

Questo immobile destinato ad abitazione, non si ritiene che possa assumere una destinazione diversa da quella attuale, sia per l'ubicazione sia per come è articolato rispetto agli immobili al piano terra e primo di altre ditte, per come spiegato nel precedente capitolo.

Quindi l'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

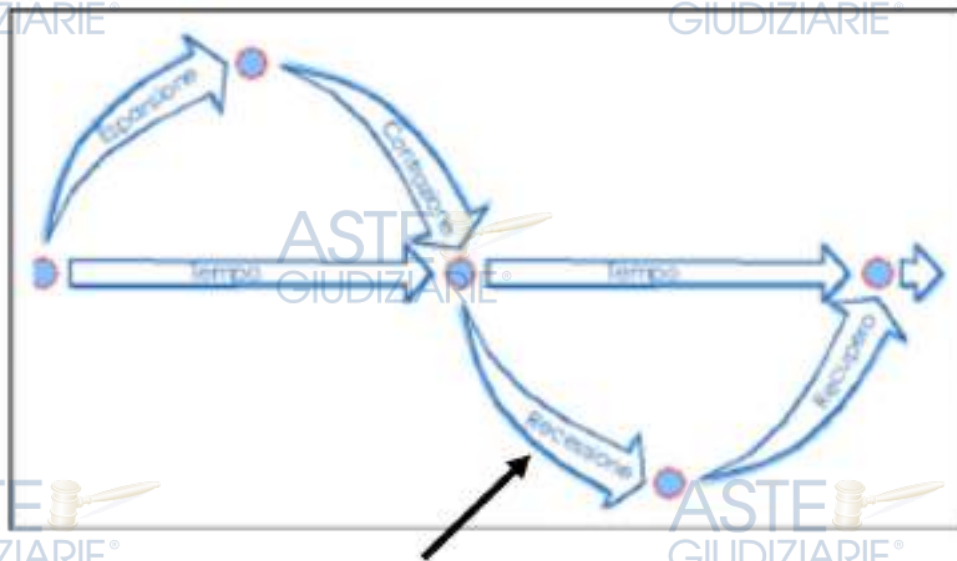
Si fa rilevare che, in merito ai valori di stima riferiti all'attualità, vi è da dire che, nel territorio ove sono ubicati gli immobili (ed in tutto il territorio del Calatino), sino a tutto il 2012, i valori degli immobili erano in una fase pressoché di espansione, in particolare quelli degli immobili urbani e quelli dei terreni edificabili o assimilabili ad essi; dalla fine del 2012, inizi 2013, ad oggi, per le ormai note questioni economiche nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

come quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, i valori degli immobili sono in una fase di recessione e/o di stagnazione che ormai si è stabilizzata da alcuni anni. Inoltre questo periodo di recessione/stagnazione, si sta prolungando e, ad oggi non si vedono segni significativi che possano dare una svolta al mercato immobiliare locale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® Grafico delle fasi cicliche del mercato immobiliareASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine per quanto riguarda la "forma di mercato", in cui si contestualizzano questo tipo di immobili, si intende l'insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero di soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo. In sintesi trattasi di una forma di mercato avente caratteristica "concorrenza monopolistica".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace

A questo punto si può procedere alla stima degli immobili già descritti nel precedente capitolo.

Per la stima di questi immobili, si sono fatte delle ricerche di immobili aventi caratteristiche simili e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole, si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u., accertando che per quanto riguarda gli immobili, tenuto conto in particolare della destinazione d'uso migliore, della legittimità urbanistica regolare o regolarizzabile, della consistenza e della vetustà (finiture interne ed esterne), nonché dell'ubicazione, alla quale bisogna dedicare una nota dettagliata; i due locali commerciali C e D si trovano in una ottima posizione commerciale, in particolare l'immobile C, con una buona esposizione e vicinanza ad altre grandi strutture commerciali nonché alla fine del viale Europa (zona commerciale di espansione del comune di Caltagirone).

STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO LIBERAMENTE VENDIBILE

(sulla scorta delle valutazioni tecniche del CTU nella presente relazione)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C – Locale commerciale a Caltagirone in via delle Industrie n°2

Per questo immobile, a differenza degli altri, non è stato possibile fare un confronto diretto con altri immobili di consistenza simile, ciò in quanto nell'intero territorio, non si sono riscontrate strutture similari sia come ubicazione sia come consistenza (compravendute di recente), va considerato inoltre che, tale struttura commerciale, è autorizzata come "grande struttura commerciale" avendo una superficie di vendita superiore a 1000 mq, pertanto tale caratteristica è un valore aggiunto all'immobile, in quanto trattasi di una caratteristica intrinseca del locale che poche strutture hanno e per le quali non si sono accertate vendite nel medio periodo.

L'immobile, come già scritto, si trova in una ottima posizione, in una zona prettamente commerciale, necessita solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per un immediato utilizzo.

Da ricerche eseguite, si è accertato che locali commerciali nella zona, ubicati al piano terra, di dimensioni medio piccole, si stimano all'incirca sino ad un massimo di € 2.000,00 al mq; considerato che la struttura oggetto della presente stima è composta da un piano terra, un primo piano di uguale dimensione ed un piano interrato di grandi dimensioni, si ritiene formulare la stima, sulla scorta del predetto prezzo unitario di partenza come di seguito

Geom. Michelangelo Pace

descritto, al fine di poter ricostruire un valore unitario dell'intera struttura;

Considerato che strutture di grandi dimensioni hanno valori unitari più bassi rispetto alle strutture di dimensioni medio piccole, si ritiene che il piano terra vada stimato il 25% in meno rispetto al predetto valore di stima, cioè:

- piano terra € 1.500,00 al mq
- mentre il piano primo ad € 1.000,00 al mq
- infine il piano interrato ad € 700,00 al mq

Sulla scorta dei dati metrici del locale si ha:

la superficie commerciale del piano terra è mq 353,00

la superficie commerciale del piano 1° è mq 353,00

la superficie commerciale del piano interrato è mq 995,00

l'area perimetrale esterna è mq 797,00 della quale si considera il 10%, cioè mq 80,00.

A questo punto si può procedere con i seguenti calcoli, dai quali scaturirà il valore complessivo dell'immobile

$$\text{Mq } 353,00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 529.500,00$$

$$\text{Mq } 353,00 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 353.000,00$$

$$\text{Mq } 995,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 696.500,00$$

$$\text{Mq } 80,00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 120.000,00$$

$$\text{Totale complessivo} \quad \text{€ } 1.699.000,00$$

Che si arrotonda ad **€ 1.700.000,00** (valore a base d'asta)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE F – Appartamento a Caltagirone in via Escuriales n°143

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per questo immobile, si è tenuto conto dell'ottima ubicazione, in zona centrale, nonché della tipologia edilizia che risale agli anni 50-60, con le

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Immobiliare n°56/1998 – Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Geom. Michelangelo Pace

finiture interne ormai vecchie di almeno 40-50 anni fa e che ovviamente andrebbero rifatte così come gli infissi esterni. Da ricerche eseguite, per immobili con la stessa ubicazione e con caratteristiche pressoché simili, si sono accertati prezzi unitari ad € 500,00 al mq per cui si ha:

La superficie commerciale scaturisce dalla somma della superficie lorda più il 25% delle superfici non residenziali (in questo caso il ballatoio),

per cui si ha:

$Mq\ 88,00 + (25\% \times mq\ 9,15) = mq\ 90,29$ che si arrotonda a mq 90

$Mq\ 90,00 \times €\ 500,00 = €\ 45.000,00$

A questo valore di stima vanno detratti i costi di demolizione del vano lavanderia al 3° piano, quantificati in € 5.000,00, per cui si ha :

$€\ 45.000,00 - €\ 5.000,00 = €\ 40.000,00$ (valore a base d'asta)

IMMOBILE L – Porzione di abitazione a Caltagirone in via S. Lucia n°44.

Questa unità immobiliare, come già scritto, si appartiene al 50% ai debitori esecutati, risulta unificata di fatto ed utilizzata da altra ditta, che asserisce di averla comprata con preliminare, è stata ristrutturata a cura e spese del

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

possessore, per come accertato in occasione del sopralluogo. Tenuto conto delle predette circostanze negative e considerato che immobili di questo tipo non trovano una reale collocazione nell'attuale mercato immobiliare locale, si stima ad € 200,00 al mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie commerciale scaturisce dalla somma della superficie lorda più il 25% delle superfici non residenziali (in questo caso il ballatoio), per cui si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

$Mq\ 66,60 + (25\% \times mq\ 0,90) = mq\ 66,83$ che si arrotonda a mq 67

$Mq\ 67,00 \times €\ 200,00 = €\ 13.400,00$

Di cui il 50%

$€\ 13.400,00 : 2 = €\ 6.700,00$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già detto, considerato che nel mercato immobiliare locale, vendite di immobili con queste caratteristiche non sono appetibili, si ritiene che il valore stimato debba ridursi di 1/3, per cui si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

$€\ 6.700,00 - 1/3 \times €\ 6.700,00 = €\ 4.466,67$ che si arrotonda ad **€ 4.500,00**

(valore a base d'asta di 1/2 indiviso dell'immobile)

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMATI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C – Locale commerciale a Caltagirone in via delle Industrie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 1.700.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Michelangelo Pace
ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE F – Appartamento a Caltagirone in via Escuriales n°143

€ 40.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE L – Porzione di abitazione a Caltagirone in via S. Lucia n°44.

€ 4.500,00

Totale del valore stimato

€ 1.942.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
CAPITOLO 4

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. ritiene che già con l'individuazione degli immobili e del compendio pignorato così come trattati nella CTU, non è opportuno e conveniente provvedere ad una ulteriore divisione in lotti, in quanto le eventuali consistenze che ne scaturirebbero non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi varie servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità del compendio pignorato, si può

*Esecuzione Immobiliare n°56/1998 – Tribunale di Caltagirone
Promossa da Cassa San Giacomo e MPS contro "Debitori Esecutati"*

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

Geom. Michelangelo Pace

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

affermare che esso è liberamente vendibile, così come individuato e descritto dal C.T.U. limitatamente a quegli immobili che sono stati stimati dallo scrivente. Mentre per quelli non stimati dallo scrivente, si rimanda alle disposizioni che il G.E. vorrà assumere sulla scorta delle notizie tecniche fornite dal C.T.U. nella presente relazione.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 18 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Consulente
Geom. Pace MichelangeloASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®