

Tribunale di Caltagirone

L'anno duemilatredici del giorno 13 del mese di Giugno presso il Tribunale di Caltagirone, si è presentata l'Arch. Diletta Maria Impresario, con studio in Caltagirone in Via Luigi Sturzo n. 152 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 2171, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. **115/12 unita alla n. 37/12** promossa da Tribunale di Caltagirone., incaricata dal G.I. Dott. S. E. Cavallaro.

Il CTU deposita la relazione di consulenza tecnica d'ufficio (un originale e una copia con gli allegati, due copie su supporto digitale) e la parcella.

Caltagirone, li 13.06.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

(Dott. Arch. Diletta Maria Impresario)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Depositato in Cancelleria il 13 GIU 2013
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Eleonora Gibellino

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 115/12 unita alla 37/12

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 115/12 unita alla 37/12

III.mo Sig. G. E. Dott. S.E. Cavallaro della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di

Caltagirone

1. PREMESSA

La S.V. III. ha nominato me sottoscritta, Dott. Arch. Diletta Maria Impresario, con studio in Caltagirone, Via Luigi Sturzo, 152 ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n. 2171, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/12 unita alla 37/12 promosso da C.R.I.A.S contro il debitore esecutato, invitandomi a comparire all'udienza del 5 marzo 2013 per il prescritto giuramento, dove mi furono posti i quesiti riportati nel verbale d'udienza allegato. (allegato 1)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'udienza in cui ho prestato giuramento (allegato 1), ho dato comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 8 Maggio 2013 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Via delle Madonie n.4, terzo e primo piano e in Contrada Sant'Ippolito s.n. piano terra, Mineo. (allegato 2)

Durante le operazioni peritali era presente (allegato 3)

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 2, 7)

Immobile n.1 (appartamento) e immobile n.2 (garage) Via delle Madonie n. 4, Mineo

L'appartamento, (immobile n.1) con accesso dal civico n.4 di Via Delle Madonie, si trova al terzo piano di un condominio composto da 4 piani fuori terra, il vano garage (immobile n.2) si trova al piano terra in via delle Madonie con accesso adiacente al

civico n.4. L'appartamento (n.1) ed è di circa 125 mq lordi. Il vano garage (n.2) è di circa 54,00 mq. ed in parte soppalcato. L'immobile è confinante con area sulla predetta Via della Madonie e con proprietà di terzi. L'edificio è in ottimo stato di conservazione e non si rilevano problemi strutturali. L'immobile è di recente costruzione e dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- foglio 98, part. 29, sub 18, categoria A/2 classe 4 vani 6,5, rendita € 402,84 (appartamento, immobile n.1)
- foglio 98, part. 29, sub. 22 categoria C/6 classe 4, 86mq , rendita € 213,19 (garage, immobile n.2)

Ho verificato l'esistenza della planimetria del bene presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità nella distribuzione interna del piano terzo mentre nel piano primo vi è una parete non descritta nelle mappe catastali, ma essendo una difformità lieve non è necessario modificare la planimetria catastale esistente (allegato 4).

Immobile n.3 (laboratorio artigianale) **Contrada Sant'Ippolito s.n., Mineo**

L'immobile di 84,00 mq lordi si trova al piano terra di un condominio composto da 2 piani fuori terra.

L' edificio, di recente costruzione, è in ottimo stato di conservazione e non si rilevano problemi strutturali. Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- Locale piano terra , Foglio 99, Part. 153, sub 12, cat C/3, Classe 3, consistenza 78 mq , Rendita € 205,45;

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità nella distribuzione interna rispetto allo stato di fatto, il proprietario ha apportato piccole modifiche, tutte regolarmente autorizzate dagli enti competenti. (allegato 4)

3.2 Proprietà (3, 5)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile, si evince che :

l'immobile n.1 e n.2 è di proprietà per 1/1 del debitore esecutato (allegato 8), per atto di compravendita del 09.03.2007 Notaio G. D'Angelo, trascrizione del 12.03.2007 ai nn. 9876/16890; da potere di _____ ;

e

il

L'immobile n.3 è di proprietà per 1/1 del debitore esecutato, per atto di compravendita del 12.04.2007 Notaio G. D'Angelo, trascrizione del 23.04.2007 ai nn. 17004/29610; da potere di _____ ;

3.3 Indagine ipotecaria (4)

Dall'indagine ipotecaria, ho accertato che risulta:

Immobile n° 1 e n° 2:

Atto esecutivo **verbale di pignoramento** immobiliare del 13.03.2012, presso il Tribunale di Caltagirone, trascritto il 13.02.2012 ai nn.15286/12604, a favore della _____ contro _____, I dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento sono esatti. Su questi immobili esistono le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 12.03.2007 ai nn. 4194/16891 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro _____

(allegato 8)

)

Immobile n° 3:

Atto esecutivo **verbale di pignoramento** immobiliare del 13.03.2012, presso il Tribunale di Caltagirone, trascritto il 13.02.2012 ai nn.26419/21679, a favore della _____ contro _____, I dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento sono esatti. Su questi immobili esistono le seguenti formalità:

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ex art.77 D.P.R.602/73, iscritta il 05.12.2003 ai nn. 8466/49502 a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.a. contro _____ detta ipoteca è da ritenersi assolutamente inefficace perchè iscritta dopo che il debitore aveva venduto il suddetto immobile. (allegato 8)

3.4 Regolarità Edilizia (12)

L'immobile n.1 e n.2, di proprietà per 1/1 di _____, è stato oggetto di Concessione Edilizia (allegato 13) nel 24.06.1992 per la costruzione di un complesso edilizio urb. ad uso residenziale e commerciale. Il 21.03.2005 è stato rilasciato il certificato di l'Agibilità/abitabilità parziale dell'edificio per civile abitazione sito a Mineo in via delle Madonie s.n. (ex c/da sant'Ippolito) rilevato al N.C.E.U. fg. 98, part. 29. (allegato 12)

L'immobile n.3, di proprietà per 1/1 di _____, è stato oggetto di Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.26/2001 del 16.07.2001 (allegato 10). Il 19.07.2001 è stato rilasciato il certificato di l'Agibilità/abitabilità parziale per il locale panificio fg.99 part.153 sub 12 sito a Mineo in c/da sant'Ippolito s.n. (allegato 11)

3.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenza (10, 11, 13, 15,18)

L'immobile n.1 ha una superficie lorda di circa 125,00 mq ed è posto al terzo piano di un condominio con ingresso al civico n.4 di Via delle Madonie. L'appartamento è composto da un ingresso di 7,50 mq, un ripostiglio di 2,60 mq e una camera di 12,00 mq. Dal corridoio di 7,10 mq si accede a due camere, una di 13,35 mq e una di 15,90 mq. In fondo al corridoio si trova il servizio igienico principale di 5,50mq ed infine un altro servizio igienico di 4.90 mq, una cucina-soggiorno di 34,17mq. Sono presenti tre ballatoi di rispettivamente 20,00mq; 7,65mq; 10,25mq. Attualmente l'appartamento è abitato dal debitore esecutato. L'immobile si trova all'ingresso del paese del comune di Mineo, in una zona semi-centrale. La superficie utile calpestabile è di circa 108 mq; l'altezza dei vani dell'appartamento è di 2,85 m.

La struttura portante è in cemento armato, l'immobile presenta un grado di finitura elevato: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, la parete che divide l'ingresso dal soggiorno/cucina è in vetrocemento, le restanti pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con vetri termoacustici e sistema di chiusura con avvolgibili in ottimo stato di manutenzione. Le stanze sono ben illuminate ed areate quasi tutte provviste di ampi ballatoi. Il prospetto principale è intonacato e in buono stato di conservazione.

L'immobile n.2 è composto da un garage che risulta essere al piano terra dal lato dell'ingresso principale dell'appartamento(immobile n.1) e al primo piano dal retro.

Il garage con ingresso accanto al civico n.4 di via delle Madonie, ha una superficie utile calpestabile di 54,00 mq e un'altezza di 3,95 mt, pavimento in gres porcellanato e un ballatoio che si affaccia sul retro dell'immobile. All'interno del vano garage sono stati realizzati un tramezzo e un soppalco non rappresentati nella mappa catastale (allegato 5)

L'immobile n.3 è composto da un locale posto al piano terra di un condominio in Contrada Sant'Ippolito s.n. adibito a laboratorio per la panificazione.

Il locale ha una superficie lorda di circa 84,00 mq. Attualmente esso è adibito a laboratorio per la panificazione. Dal prospetto principale del condominio attraverso una porta ampia, in alluminio anodizzato, si accede ad un vano di circa 60,00 mq, che viene utilizzato per la panificazione. Da questo vano si accede ad un antibagno di 1,90 mq e al bagno di 2,10 mq. La superficie utile calpestabile di tutto il laboratorio è di 65,00 mq; l'altezza dei vani, è di 4,30 m. La struttura portante è in cemento armato. L'immobile presenta un grado di finitura discreto: i pavimenti sono in gres porcellanato di discreta qualità, le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica e in parte tinteggiate con pittura lavabile. Con Concessione Edilizia n.26/2001 sono state autorizzate delle modifiche interne che coincidono con lo stato di fatto. Il proprietario ha trasformato una finestra di questo vano in porta, comunicante con area condominiale. Le porte d'ingresso sono in alluminio bianco con vetri termoacustici in buono stato di manutenzione. Il locale è ben illuminato ed aerato, l'intonaco del prospetto principale è in buono stato.

3.6 Certificazione energetica. (19)

I beni rientrano tra quelli per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica, in quanto tale certificazione è ormai richiesta per qualsiasi trasferimento immobiliare a titolo oneroso (articolo 6 del decreto legislativo 192/2005).

Essendo edifici realizzati da diversi anni ne sono sprovvisti, studiando accuratamente i parametri che si utilizzano per il calcolo dell'indice di prestazione energetica, posso affermare che tutti gli immobili hanno classe energetica globale degli edifici

Immobile n.1 classe di efficienza energetica E;

Immobile n.2 classe di efficienza energetica E;

Immobile n.2 classe di efficienza energetica E;

La certificazione energetica è scaturiti utilizzando il programma Best-class.



3.7 Criterio valutativo e Consistenza Commerciale

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze effettuate.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, ricavata dalle misure rilevate in loco. Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà. Determinazione della consistenza delle unità immobiliari:

Immobile n.1 (*Appartamento*) Via delle Madonie, 4

| Descrizione Sup.Lorda | Quantità | Incidenza Coeff. Eq. (%) | Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq) |
|--------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|
| Appartamento piano terzo | mq 125,00 | 100% | mq 125,00 |
| Ballatoi | mq 37,80 | 50% | mq 18,90 |
| TOTALE | | | mq 143,90 |

L'immobile n.1 composto 6 vani al piano terzo, accessibile da Via delle Madonie n.4, ha una consistenza in cifra tonda di **144 mq.**

Immobile n.2 (*Garage*) Via Delle Madonie

| Descrizione Sup.Lorda | Quantità | Incidenza Coeff. Eq. (%) | Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq) |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Garage piano 1 | mq 54,00 | 100% | mq 54,00 |
| Ballatoi | mq tot. 12,50 | 50% | mq 6,25 |
| TOTALE | | | mq 60,25 |

L'immobile n.2 situato al piano primo in Via delle madonie n.4 ha una consistenza in cifra tonda di **60 mq.**

Immobile n.3 (Laboratorio artigianale) c/da Sant'Ippolito s.n.

| Descrizione Sup.Lorda | Quantità | Incidenza Coeff. Eq. (%) | Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq) |
|-------------------------|----------|--------------------------|---------------------------------------|
| laboratorio artigianale | mq 84,00 | 100% | mq 84,00 |
| TOTALE | | | mq 84,00 |

L'immobile n.3, laboratorio per la panificazione in contrada sant'Ippolito s.n. ha una consistenza in cifra tonda di **84,00 mq**.

3.8 Indagini e ricerche di mercato (16)

Si farà riferimento a prezzi medi di locali utilizzati come abitazione riscontrati nelle diverse zone in oggetto.

Immobile 1: il prezzo medio di un locale utilizzato come abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 580,00 e €/mq 840,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Ma posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 840,00; visto il grado di finitura e la posizione centrale dell'appartamento.

Immobile 2: il prezzo medio di un locale garage, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 360,00 e €/mq 520,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Ma posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 500,00; visto il grado di finitura, la grandezza e la posizione del garage.

Immobile 3: il prezzo medio di un locale utilizzato come laboratorio per la panificazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 300,00 e €/mq 520,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Ma posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 500,00; visto il grado di finitura e la posizione del locale.

3.9 Valutazioni (14, 17)

Prima di formulare un giudizio di stima finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- la posizione degli immobili è un elemento di valutazione fondamentale per la loro stima;

il grado di finitura è un altro elemento di valutazione molto importante.

Date le caratteristiche degli immobili, la loro valutazione è stata eseguita basandosi esclusivamente sul valore di mercato e sul valore intrinseco di come alla data odierna gli immobili si presentano. Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto, al loro stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità degli stessi sia discreta e che i più probabili valori di mercato siano questi.

Immobile n.1 (Via delle Madonie n.4)

| DESCRIZIONE IMMOBILE | CONSISTENZA COMM. [mq] | VALORE [€/mq] | IMPORTO [€] |
|---|---------------------------|------------------|---------------------|
| Foglio 98 part. 29 sub 18 (APPARTAMENTO) | mq 144,00 | 840 | 120.960,00 |
| TOTALE | | | € 120.960,00 |

Immobile n.2 (Via delle Madonie)

| DESCRIZIONE IMMOBILE | CONSISTENZA COMM. [mq] | VALORE [€/mq] | IMPORTO [€] |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|
| Foglio 98 part. 29 sub 22 (Garage) | mq 60,00 | 500,00 | 30.000,00 |
| TOTALE | | | € 30.000,00 |

Immobile n.3 (C.da Sant' Ippolito s.n.)

| DESCRIZIONE IMMOBILE | CONSISTENZA COMM. [mq] | VALORE [€/mq] | IMPORTO [€] |
|---|---------------------------|------------------|--------------------|
| Foglio 99 part. 153 sub.12 (Laboratorio) | mq 84,00 | 500,00 | 42.000,00 |
| TOTALE | | | € 42.000,00 |

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi agli immobili di cui trattasi, supposti liberi e privi di vincoli, risulta, in cifra tonda :

Immobile n.1: sito in Via delle Madonie n. 4, Appartamento di proprietà per 1/1 di Sturzo Giovanni, ha un valore di **€ 120.960,00**(€ centoventimilanovecentosessanta/00).

Immobile n.2: sito in Via delle Madonie, di proprietà per 1/1 di Sturzo Giovanni, Garage € **30.000,00**(€ trentamila/00).

Immobile n.3: sito in C.da Sant'Ippolito s.n., di proprietà per 1/1 di Sturzo Giovanni, Laboratorio € **42.000,00** (€ quarantaduemila/00).

Il totale complessivo dei beni stimati è di €

192.960,00.(Eurocentonovantaduemilanovecentosessanta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunta.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono:

- **Immobile n.1** Appartamento in Via delle Madonie n.4, di proprietà del debitore esecutato per 1/1;
- **Immobile n.2** garage in Via delle Madonie di proprietà del debitore esecutato per 1/1;
- **Immobile n. 3** laboratorio artigianale in C.da Sant'Ippolito s.n., di proprietà del debitore esecutato per 1/1.

Il più probabile valore di mercato da attribuirsi alle unità immobiliari site nel Comune di Mineo , risulta pari a :

• **Immobile n.1** € **120.960,00**;

• **Immobile n.2** € **30.000,00**;

• **Immobile n. 3** € **42.000,00**.

Per un totale complessivo di € **192.960,00**.

(Euro centoquarantaseimilacinquecentoventicinque/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Caltagirone li 13.05.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

(Dott. Arch. Impresario Diletta Maria)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 1.1 Ubicazione (1,2,7)
 - 1.2 Proprietà (3,5)
 - 1.3 Indagine ipotecaria (4,8)
 - 1.4 Regolarità edilizia (12)
 - 1.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenze (10,11,13,15)
 - 1.6 certificazione energetica
 - 1.7 Criterio valutativo e consistenza commerciale
 - 1.8 Indagini e ricerche di mercato (16)
 - 1.9 Valutazioni (14,17)

4. CONCLUSIONI

5. ALLEGATI

- 1.1.1.1.1.1.1. Verbale Conferimento incarico del 05.03.2013
- 1.1.1.1.1.1.1.2. Avviso inizio operazioni peritali
- 1.1.1.1.1.1.1.3. Verbale operazioni peritali
- 1.1.1.1.1.1.1.4. Visure catastali storiche
- 1.1.1.1.1.1.1.5. Planimetrie catastali
- 1.1.1.1.1.1.1.6. Stato di famiglia
- 1.1.1.1.1.1.1.7. Atto esecutivo verbale di Pignoramento
- 1.1.1.1.1.1.1.8. Ispezione ipotecaria presso Agenzia del Territorio di Catania: certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- 1.1.1.1.1.1.1.9. Richiesta documenti al Comune di Scordia
- 1.1.1.1.1.1.1.10. Concessione per eseguire attività edilizia o di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

trasformazione urbanistica per lavori del locale al piano terra in c/da S. Ippolito s.n. dell'immobile n.3

- 1.1.1.1.1.1.11. certificato di agibilità e abitabilità dell'immobile n. 3
- 1.1.1.1.1.1.12. certificato di agibilità e abitabilità dell'immobile n. 1 e 2
- 1.1.1.1.1.1.13. Concessione di costruzione edile immobile n. 1 e 2
- 1.1.1.1.1.1.14. Rilievo fotografico degli immobili n.1, n.2, n.3.

