



STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

TRIBUNALE di CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: *Proc. esecutiva immobiliare n. 78/2014 R.G.Es.*

Giudice Istruttore

Dott. Maurizio Antonio Francola

Attore

*Banca Nuova S.P.A., mandataria della [REDACTED]
(Avv. Tito Monterosso)*

Convenuti

Prossima Udiienza

19 novembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianpaolo Sottile





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore

Con riferimento al procedimento 78/2014 R.G. promosso da BANCA NUOVA S.P.A. quale mandataria della [REDACTED] L. patrocinato dall'Avv. Tito Monterosso contro [REDACTED]

PREMESSO CHE

il sottoscritto Dott. Ing. Gianpaolo Sottile, con studio in Caltagirone, Via Vittorio Emanuele 24/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3400 nonché all'Albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone, è stato incaricato dal Giudice Istruttore con l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico del 15 gennaio 2015.

TUTTO CIO' PREMESSO.

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico, a seguito dei sopralluoghi eseguiti come da verbali allegati, delle attività di rilievo ed indagine, delle osservazioni e rilievi acquisiti dalle parti, certo di avere operato con coscienza professionale, giustizia ed equità con il solo fine dell'accertamento della verità,

ESPONE

nella presente relazione i risultati dei rilievi e le conclusioni a cui è pervenuto per l'adempimento del mandato conferitogli.

Caltagirone, lì 24 settembre '15

Il CTU

Dott. Ing. Gianpaolo Sottile





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

INDICE

I. PREMESSA	4
II. GENERALITÀ	7
III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
IV. RISCONTRO AI QUESITI DEL MANDATO	8
1) Identificazione dei beni pignorati	8
2) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	8
3) Proprietà dei beni	8
4) Dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione	9
5) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento	9
6) Completezza dell'accertamento tramite la documentazione prodotta	10
7) Dati catastali	10
8) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	10
9) Destinazione urbanistica	10
10) Descrizione del bene pignorato	10
V. STIMA IMMOBILE	15
VI. RIEPILOGO BANDO D'ASTA	18
VII. Elenco ALLEGATI	18





I. PREMESSA

Con il verbale di conferimento di incarico e di stima del 15 gennaio 2015, l'Ill.mo Sig. Giudice incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 78/2014 R.G. Es., con il seguente mandato:

“ 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 o inidonei;

3) accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato , e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

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 vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

6) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a 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 o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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 solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e*





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

dalla L. 3 Giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

18) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;"

II. GENERALITÀ

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare del 26/05/2014 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone (CT) e trascritto in data 24/06/2014 ai NN.23531/17365 si evince che oggetto del pignoramento è il seguente immobile:

"casa per civile abitazione, sita in Caltagirone, contrada Santo Stefano Barbadoro, posta al piano terra, composta da vani cinque oltre accessori e locale di sgombero, confinante con strada, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]"

Il creditore procedente è BANCA NUOVA S.p.A., con sede in Palermo, Via Giacomo Cusmano n.56 (P.IVA: 05940510828) quale mandataria della [REDACTED] con sede in Vicenza (CF: 03267070245), rappresentato dell'avv. Tito Monterosso.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

I nominativi dei debitori eseguiti sono:

[redacted] nato [redacted] CF: [redacted]

residente e domiciliato in via Stazione Isolamento n°10, Caltagirone (CT)

[redacted] nata a Caltagirone il [redacted]

residente e domiciliata in via Croce del Vicario n°81.

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22/01/2015 si notificava l'inizio delle operazioni peritali alle parti in causa, mediante Raccomandata A.R..

Un primo tentativo di recapito degli inviti per l'avvio delle attività di perizia il 10 febbraio 2015 indirizzato [redacted] è risultato vano essendo che le raccomandate A.R. di invito sono state rinviate al mittente per compiuta giacenza, non essendosi perfezionato il recapito a mano del destinatario.

Si è provveduto, pertanto, a notificare, in data 13/3/15, tramite Ufficiale Giudiziario l'inizio delle attività peritali, fissando il termine del 30 aprile 2015 per tenere conto dei tempi necessari al perfezionamento della notifica.

In data 30 Aprile 2015, avuto atto del buon fine della notifica degli inviti, sono state avviate le operazioni peritali presso l'immobile sito in C.da Santo Stefano Barbadoro a Caltagirone (CT).

Si è proceduto con il rilievo fotografico e plano-volumetrico del fabbricato, così come descritto nell'allegato "VERBALE DI SOPRALLUOGO del 30 aprile 2015".

IV. RISCONTRO AI QUESITI DEL MANDATO

Con riferimento al mandato conferito, si riporta punto per punto l'esito delle attività esperite, secondo l'ordine dei quesiti riportato nel "verbale di conferimento di incarico di stima".





1) Identificazione dei beni pignorati

I beni pignorati sono stati identificati con pertinenze ed accessori, con dati catastali e confini, ed è stata verificata la conformità dei dati emergenti dai documenti in atti e presso gli uffici competenti nonché con la situazione di fatto;

2) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

E' riportata in atti la "Certifica notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale" rilasciata dal Notaio Chiara Branchini il giorno 11/07/2014;

3) Proprietà dei beni

L'attuale proprietà dei beni, da quanto è possibile evincere dalla documentazione in atti e da quella acquisita, risulta in capo ai debitori esecutati [REDACTED] in ragione del 50% cadauno; i predetti sono coniugati in regime di comunione dei beni;

4) Dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi; il pignoramento ha colpito esclusivamente quote spettanti ai debitori;

5) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento

Di seguito sono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito e dei titolari al fine di tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà, così come da "Certifica notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale" rilasciata dal Notaio Chiara Branchini, giorno 11/07/2014:

A) TITOLARE [REDACTED] (nato a [REDACTED]) (nata a Caltagirone [REDACTED]) coniugi in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZA: atto di vendita del 14/04/2005, Notar Saporita Paolo, trascritto il 20/04/2005 ai nn.27519/15378 da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED])





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

28/04/1941), [redacted] (nata a [redacted])
[redacted] e [redacted] (nata a Caltagirone (CT) il
[redacted])

B) TITOLARE: [redacted]

PROVENIENZA:

- in parte atto di vendita del 28/04/1980, notar Cammarata Gaetano, trascritto il
22/05/1980 ai nn.20216/17248 da potere di [redacted]
[redacted]
[redacted] il
[redacted]
[redacted]

Con il detto atto [redacted] in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [redacted]
[redacted] (nata a [redacted]) acquistava in Caltagirone in catasto F.158
part. 1-2-3 .

- In parte per successione in morte di [redacted] nata a [redacted]
[redacted] deceduta il [redacted] iscritta il 31/08/2001 ai nn.32619/24895.

(Alla data del 04/07/2014 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte della
[redacted])

Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Cfr. ALL.04 doc. compravendita – Atto di compravendita del 14/04/2005 N. 20005 di repertorio
N. 7984 progressivo Notaio Dott. Paolo Saporita);

6) Completezza dell'accertamento tramite la documentazione prodotta

La documentazione in atti ed acquisita ha consentito di perfezionare le procedure di accertamento;





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

7) Dati catastali

l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Caltagirone (CT), in C.da Stefano Barbadoro al F.158, part. 366 categoria A73 classe 7, piano terra, consistente in vani 7,5.

(vedi ALL.03- Planimetria e visura catastale)

8) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Non sono emerse o risultate evidenti trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli per la procedura in atto.

9) Destinazione urbanistica

Dalle mappe catastali e dal Piano Regolatore Generale vigente si evince che il lotto e il fabbricato ricadono in zona "E4 – Aree di recupero ambientale e paesaggistico".

(Cfr. ALL.06 doc. urbanistica – Estratto P.R.G. e stralcio norme di attuazione)

10) Descrizione del bene pignorato

L'immobile è ubicato a Caltagirone (CT), in Contrada Santo Stefano Barbadoro, zona di villeggiatura e a pochi minuti dal nucleo urbano nuovo di Caltagirone.

La strada in cui si trova l'immobile è individuata come contrada e non è evidente una numerazione civica della via.

L'immobile è costituito da una costruzione ad unico piano fuori terra, realizzato in opera con tamponatura in muratura e struttura in cemento armato gettato in opera.

All'immobile si accede da un cancello carrabile in metallo comandato elettricamente, con il dispositivo di azionamento evidentemente in disuso all'atto del sopralluogo.

Dell'immobile fa parte la corte esterna.

La recinzione prospiciente la strada di accesso ed il lato Est della proprietà è in muratura, mentre quella del lato est e lato sud di tipo metallico.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

Il lotto nel quale insiste l'immobile confina con strada con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

L'intera superficie del lotto è di circa 800 mq, di cui circa 590 mq sono adibiti a cortile con giardino (corte di pertinenza).

Il fabbricato, di morfologia rettangolare, si sviluppa su un terreno pianeggiante con una elevazione fuori terra.

Pertinenze dell'immobile sono un garage, anche questo di morfologia rettangolare, adiacente all'abitazione e da questa separato da un corridoio protetto da una tettoia e la tettoia sul lato est dell'immobile con struttura in legno.

In corrispondenza dell'accesso principale all'abitazione è presente un portico.

L'abitazione è composta da un ingresso – soggiorno, un bagno, tre camere da letto, cucina e ripostiglio.

Un ulteriore ripostiglio è ubicato all'esterno dell'abitazione.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di 99,92 mq, quella del vano accessorio garage è di 43,74 mq, quella della tettoia in legno è di 25,20 mq mentre il portico in corrispondenza dell'accesso principale ha una superficie di 12,80 mq.

La corte di pertinenza costituita dal giardino esterno ha una superficie di 594,53 mq.

Alcune parti strutturali e decorative dell'immobile (es. pilastro della tettoia d'ingresso, rivestimento vano d'ingresso - soggiorno dell'immobile) sono caratterizzate dall'utilizzo di mattoni in cotto.

(distribuzione degli spazi interni si veda l'ALL. 07 – Tavola Grafica della Concessione Edilizia in Sanatoria n°39 del 1983 e l'ALL.02 – Fotografie)

Nel prospetto seguente sono riepilogati i dati delle superfici:





DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	*Coeff.	SUP. CONVENZIONALE (mq)
Abitazione	99,92	123,76	1,00	123,76
Tettoie	38,00	38,00	0,50	18,50
Garage	43,74	52,38	0,60	31,43
Cortile con giardino	594,53	596,86	0,10	59,68
<u>TOTALE</u>	776,19	810		233,37

*Coefficients medi attribuiti agli spazi accessori (Prestinenzza Puglisi, 1995)

Strutture verticali: di tipo misto e costituite da intelaiatura portante in calcestruzzo armato e murature perimetrali in muratura di blocchi.

Per quanto riguarda lo stato generale dell'immobile, è stato riscontrato un fenomeno di cedimento del terreno che ha innescato, in modo generalizzato, la formazione di crepe e fessurazioni anche passanti che necessitano di interventi di risanamento non dilazionabili, essendo evidente la natura incipiente del fenomeno.

(zona posteriore dell'immobile vedi ALL.02 – rilievi fotografici) .

Copertura:

- Abitazione: Formazione in laterizi e cls armato con tegola in cotto di copertura. Tetto a più falde.
- Garage: struttura portante in legno. Tetto a unica falda con tegole in cotto di copertura.

Pavimentazione interna: la pavimentazione di tutto l'appartamento è in normale stato di manutenzione, costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro; nella zona soggiorno inoltre è presente una cornice decorativa con elementi in cotto.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

Pavimentazione esterna: il cortile con giardino adiacente all'abitazione e al vano adibito a garage è rifinito con piastrelle in cotto.

Nelle zone in cui è assente la pavimentazione in cotto è stata realizzata una rifinitura con getto di cls.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione esterna adiacente al fabbricato è in discrete condizioni con l'usura dovuta alla vetustà, ad eccezione delle aree rifinite con il cemento e quella di ingresso in cui sono presenti delle piastrelle degradate e/o scollate e la presenza dei cedimenti a livello fondazione che hanno causato le menzionate crepature e fessurazioni nel fabbricato.

Pareti interne: sono costituite da tramezzi in laterizio intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione delle pareti è scadente a causa di alcune aree caratterizzate dalla presenza di macchie di umidità e condensa.

Anche in questo caso, come per le pareti esterne, la presenza di crepe caratterizza le superfici verticali della zona posteriore dell'immobile.

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera in discreto stato di manutenzione.

In tutte le finestre dell'immobile, sono presenti delle grate in ferro battuto come sistema di contrasto all'intrusione.

Infissi interni: costituiti da porte in legno in normale stato di manutenzione.

Scale: non presenti all'interno dell'immobile.

All'esterno una scala posizionata nella parte posteriore dell'immobile per collegare due quote differenti del cortile con giardino.

Impianto elettrico: sottotraccia in normale stato di manutenzione. Non era disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)

P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M

Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66

Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com

PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

Impianto idrico e idrico sanitario: sottotraccia in normale stato di manutenzione. Non era disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.

Impianto di riscaldamento: non presente.

Sono presenti due camini: uno nel vano di ingresso – soggiorno e un altro nel vano cucina.

Condizione generali dell'unità immobiliare: L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria a causa di un fenomeno di cedimento del terreno e conseguentemente della fondazione che interessa, in particolar modo, la parte posteriore dell'immobile (ovvero quella parte costruita abusivamente e poi sanata con la Concessione Edilizia n°179 del 19/11/2002).

Il predetto fenomeno di cedimento ha interessato la struttura nel suo complesso, essendo presenti in più punti fessurazioni passanti nelle pareti necessitando, per l'eliminazione dell'effetto del fenomeno, il rifacimento di tutte le finiture delle superfici verticali interne ed esterne.

Per quanto riguarda le cause del cedimento, e quindi per un'attendibilità dei costi di ripristino, occorrerebbe una campagna di indagini geognostiche per caratterizzare lo stato del sito con attività che in termini di costi e di tempi esulano dalla presente perizia di stima.

In ogni caso, nella computazione finale del valore dell'immobile, si è tenuto conto di quanto sopra decurtando un valore forfetario, dettato dall'esperienza, al valore finale del bene.

Conformità del bene

Regolarità edilizia: dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone per il fabbricato è stata rilasciata a [REDACTED] la Concessione Edilizia n° 39 del 17/02/1983.

Successivamente, in seguito all'ampliamento del fabbricato esistente della predetta Concessione Edilizia, è stata rilasciata ai sensi dell'Art.39, della Legge n°724/94 la Concessione Edilizia in Sanatoria n°179 del 19/11/2002.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

(vedi ALL.05 doc. edilizia – Concessione Edilizia n° 39 del 17/02/1983 e Concessione Edilia in Sanatoria n° 179 del 19/11/2002)

Coerenze: da quanto riscontrato in atti, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse differenze sostanziali o oggetto di sanatoria o autorizzazione edilizia, ovvero esiste la conformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.

Disponibilità immobile ai fini dell'alienazione: l'immobile in oggetto risulta, dall'esame dei documenti ipotecari prodotti dai creditori, gravato da:

- ISCRIZIONE: ATTO DI MUTUO rogato dal notaio Saporita Paolo del 14/04/2005, n.ro 20006 Rep., registrato a Giarre il 19/04/2005 al n. 1184 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo codice fiscale n. 00058890815, contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 24/06/2014 ai numeri 25531/17365. Dati relativi al titolo: Verbale di pignoramento immobili del 26/05/2014, Tribunale di Caltagirone, repertorio n°636 (vedasi fascicoli d'Ufficio).

Disponibilità immobile (attuale utilizzo): l'immobile è occupato dai proprietari [REDACTED]

[REDACTED]
Condizioni di Vendita: l'immobile costituisce un unico lotto indivisibile, non evidenziandosi motivazioni o preclusioni per la vendita in unico lotto.

V. STIMA IMMOBILE

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in discussione, in riferimento a quanto richiesto nel mandato conferito, si procede alla stima della massa utilizzando il **criterio del valore venale** con riferimento ai prezzi di mercato correnti per beni di questo tipo, tenendo conto della zona e rettificandoli in base allo stato generale del





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

bene in termini di immediata usufruibilità.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione del mercato locale (per la tipologia dell'immobile oggetto del pignoramento) è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il suo capitale corrispondente; esiste incertezza soprattutto sul reddito ordinario da capitalizzare.

Si procederà alla stima degli immobili oggetto del procedimento utilizzando il **metodo di stima del confronto o sintetico-comparativo**.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO:

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Tale metodo si esplica, pertanto, in due fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e definizione di un valore unitario zonale attuale medio ideale (di riferimento);
- b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alle sue condizioni intrinseche ed estrinseche ¹ mediante la comparazione con il valore medio di riferimento di cui al punto precedente.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima anche in modo informale tramite sopralluoghi presso operatori economici del settore (agenzie immobiliari).

¹ Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, in appresso elencati:

- parametro zonale ubicazionale;
- parametro zonale di utenza (rete viabile, rete servizi e utenze tecnologiche);
- parametro zonale posizionale (esposizione, aerazione, luminosità, soleggiamento, ecc);
- parametro costruttivo strutturale;
- parametro costruttivo di finitura;
- parametro costruttivo impiantistico;
- parametro funzionale;
- parametro urbanistico (osservanza del rispetto di norme e identificazione catastale);
- parametro di trasformazione (flessibilità degli spazi interni);
- parametro estetico-architettonico.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@inqpec.eu

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato per i fabbricati.

Sono state fondamentali le indagini esperite presso agenzie e agenti immobiliari, Uffici Pubblici, risultanze di Consulenze Tecniche d'Ufficio, colloqui con operatori di mercato, tra i quali:

- Kalà Immobiliare – Viale Mario Milazzo Caltagirone;
- Mondocasa – Via G. Arcoleo Caltagirone;
- “Rivista dell’Agenzia del Territorio” – Dei s.r.l. Tipografia genio Civile.

. (Vedi ALL. 08 – Valori Osservatorio Immobiliare)

Immobile sito in C.da Barbadoro – Santo Stefano Caltagirone

Da indagini di mercato condotte seguendo le modalità descritte sopra, per un immobile situato nella zona quale quella di che trattasi, con la conformità urbanistica dello stato di fatto e immediata abitabilità, si ricava un valore medio di 500,00 €/mq (corrispondente al valore minimo nel range fissato dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate” per immobili di questo tipo nella zona di che trattasi).

Segnatamente, visto lo stato di degrado strutturale dell'immobile de quo che richiede nell'immediato un intervento di risanamento, si è valutato un deprezzamento dallo stato normale di Euro 150/mq, che corrisponde ad un importo complessivo di Euro 35.000,00, (risultato del prodotto 150 €/mq x 233,37 mq).

Tale importo, da una valutazione di massima, è quello necessario alle opere di consolidamento e risanamento per riportare l'immobile alle condizioni di sicurezza per l'agibilità (opere di consolidamento strutturale delle fondazioni e degli elementi portanti ed opere di rifinitura interne).

In definitiva, considerando sempre la superficie lorda commerciale di 233,37 mq circa ed il predetto valore specifico di mercato al netto del deprezzamento, si ricava un valore specifico di stima di 350,00 €/mq, ottenendo che il più probabile valore di mercato è pari ad:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 233,37 \text{ mq} = \text{€ } 81,679,50 - \text{arrotondato a } \text{€ } \mathbf{80.000,00}$$

Inoltre, la separata comparazione degli immobili con quelli definiti “ideali di riferimento” utilizzando i sopraelencati 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 del effettuate dal sottoscritto C.T.U.





STUDIO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE

Indirizzo Via Vittorio Emanuele 24/b - Caltagirone (CT)
P.IVA 0341 334 0872 C.F. STT GPL 67A29 B428M
Tel. 0933 27 791 Fax 0933 190 38 66
Mob. 366 2835 848 e.mail gplsottile@hotmail.com
PEC gianpaolo.sottile@ingpec.eu

VI. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- Numero Esecuzione: 78/2014, Tribunale di Caltagirone;

- Definizione: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;

- Ubicazione: C.da Santo Stefano Barbadoro, Caltagirone;

- Consistenza: Villino in zona periferica alla città di Caltagirone, formato da un immobile adibito a civile abitazione di 99,92 mq ca., di un garage di 43,77 mq ca., di due tettoie complessivamente di 38,00 mq ca. e un cortile con giardino su cui si sviluppa l'intero immobile di ca. 594, 53 mq;

- Identificazione catastale: l'immobile è censito al N.C.E.U., nel Comune di Caltagirone (CT), al Foglio 158, particella 366, categoria A73, classe 7, piano terra, consistente in vani 7,5;

- PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

VII. Elenco ALLEGATI

- ALL. 01 - Verbale di sopralluogo – verbale di sopralluogo del 30 aprile 2015
- ALL. 02 - Rilievi fotografici - n. 9 foto di immobile, pertinenze ed area esterna
- ALL. 03 – Doc. Catastali – Planimetria Catastale e Visura
- ALL. 04 – Doc. proprietà - Atto di compravendita del 14/04/2005
- ALL. 05 – Doc. Edilizia - C. E. n°39 del 17/02/1983 – C.E. n° 179 del 19/11/2002
- ALL. 06 - doc. urbanistica Estratto P.R.G. e Estratto NA art. 87
- ALL. 07 – Planimetrie - Tavola grafica Concessione Edilizia n°39 del 1983
- ALL. 08 – Dati Osservatorio -Valori Osservatorio Immobiliare
- ALL. 09 – Documentazione Energetica – APE per vendita

Certo di avere operato con giustizia ed equità con ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al solo fine di far conoscere al Giudice la Verità.

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, lì 24 settembre 2015

Il CTU

Dott. Ing. Gianpaolo Sottile

