

g i a c o m o m e s s i n a a r c h i t e t t o

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Istruttore Ill.mo Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 175/2013 – R.G.E.

Promossa da

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOC.COOP. PER AZIONI

Contro

Debitore esecutato

consulenza tecnica d'ufficio



Udienza del 15.05.2015

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

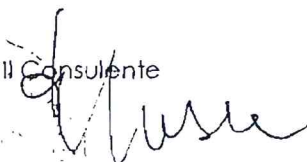

Esec. N. 175/2013 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.
per Azioni contro debitore esecutato;

Verbale di deposito Consulenza

L'annò duemilaquattordici, il giorno 20 del mese di Novembre avanti al
sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Arch. Giacomo Messina, il
quale ha depositato la relazione di consulenza tecnica commessagli dal
Giudice e relativa alla causa indicata in oggetto.

Ha consegnato inoltre n. 2 copie su CD dell'intera C.T.U. come da mod. A -A1.

Il Direttore di Sezione

Il Consulente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA


L'OPERATORE GIUDIZIARIO F2
Sebastiano Pappalardo

Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

1.0 Premessa.

Il sottoscritto Arch. Giacomo Messina con studio in via A. Scarlatti, 47 in Caltagirone iscritto all'albo degli architetti della provincia di Catania al n. 1167 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 175/2013 R.G.E. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro debitore esecutato.

Accettato l'incarico all'udienza dello 05/06/2014 ha prestato giuramento di rito.

1.1 Operazioni peritali.

Il consulente Arch. Giacomo Messina, mediante lettera raccomandata n.14974453974-0 del 23/09/2014, ricevuta dal debitore esecutato in data 25/09/2014, nonché mediante e-mail /posta certificata del 23/09/2014 inviata all' Avv. [REDACTED] con conseguente conferma telefonica, comunicava alle parti che giorno 30 settembre 2014 alle ore 10,00 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali al fine di verificare l'esistenza del bene in oggetto; tale giorno la signora [REDACTED] qualità di parte esecutata, ha permesso l'accesso all'immobile.

Il C.T.U. pertanto, provvedeva a redigere regolare verbale delle operazioni peritali effettuando un'ispezione visiva generale dei luoghi, il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso (Allegato 1-2-3-4).

Inoltre ha proceduto a predisporre domanda di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo con Prot. N. 11087 del 30.09.2014.

- RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

a) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione notarile;



Osservazioni:

la documentazione viene completata dal CTU con i seguenti documenti:

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Elaborati architettonici;
- Visure catastali storiche;
- Visura catastale attuale;

b) Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli.

Oggetto della stima.

2.1 Con Atto di pignoramento Immobiliare del 18/11/2013 presentato al n. 66 in data 15/01/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania al Registro generale n. 1334 e Registro particolare n. 1055 la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni sottopose a pignoramento il bene di seguito elencato:

1/1 - piena proprietà fabbricato per civile abitazione, indipendente, ubicato in Mineo (CT), Via Stanganelli nn. 12-14 composto da garage di mq. 43 al piano terra , abitazione di 3 vani al piano primo (classificato come ultrapopolare) e 4 vani tra secondo e terzo piano (classificato di tipo economico), riportato al NCEU del Comune di Mineo al

Foglio 100 particella 1019 , SUB.1 Cat. C/6 Cl. 1, mq. 43, piano T, rendita catastale € 66,62;

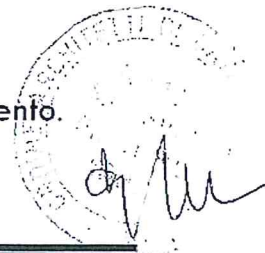
Foglio 100 particella 1017 , SUB.2 , graffato al 1019 SUB. 2, Cat. A/5 Cl. 2, vani 3, piano 1, rendita catastale € 86,76;

Foglio 100 particella 1017 , SUB.3 , graffato al 1019 SUB. 3, Cat. A/3 Cl. 5, piano 2-3, rendita catastale € 227,24;

COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

Dagli accertamenti fatti e da quanto riscontrato dagli atti in possesso, risulta che i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

2.2 Individuazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.



2.2.1 - Immobile "A" - Abitazione:

L'immobile è sito nel comune di Mineo al civico 12-14 di via Stanganelli che è una stradina non carrabile del centro storico cittadino (allegato n. 2 mappa, foto n.1, 2).

All'immobile si ha accesso da un portoncino d'ingresso posto al piano terra, civ. 12 (foto n.3) dell'edificio di che trattasi ed attraverso una scala interna si giungono ai piani superiori (foto n.4). Al fianco vi è il garage di mq. 43 accessibile direttamente dal P.T. della via Stanganelli n.14. Esso risulta comunicante internamente con l'abitazione per mezzo di una scala interna (allegato n. 04, planimetria n. 1, foto nn. 7, 8).

L'immobile in questione, confina con la detta via Stanganelli, ditta [REDACTED] con ditta [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

E' un edificio di vecchia costruzione realizzato in muratura, tipiche costruzioni dell'epoca. Classe energetica attualmente "G". (allegato n. 5)

Dopo aver percorso la prima rampa di scala si giunge al piano primo, costituito da due camere da letto, di cui una balconata che si affaccia sulla via Stanganelli e bagno incluso; l'altra camera è priva di finestre areate.

Sul disimpegno vi è un'altra stanza, adibita a lavanderia areata da una piccola apertura (planimetria n. 2, foto nn. 9,10,11,12).

Continuando a salire i gradini, si giunge in un'altra stanza adibita a camera da letto che, trovasi appunto, ad un livello intermedio, tra il 1 e 2 piano (planimetria n. 3 foto nn. 13,14,15,16).

Salendo ancora, si arriva al piano 2, giungendo nella zona giorno, si tratta di un unico grande ambiente adibito a soggiorno-cucina al cui interno è contenuto un servizio igienico.(planimetria n. 4, foto nn. 17,18,19). A margine del piano, addossata sul muro perimetrale, vi è l'ultima rampa di scala che collega il piano 3. Trattasi di una terrazza scoperta praticabile che funge da copertura a tutto l'edificio (planimetria n. 5, foto nn.20, 21).

In allegato il rilievo dal quale si evince la distribuzione e la consistenza degli ambienti (planimetrie nn. 1,2,3,4,5).



Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche del bene oggetto di esecuzione:

- Impianto idrico e fognario: esistente, avviene attraverso allaccio alla rete comunale;
- Impianto elettrico: non adeguato alla normativa vigente con fili passanti in parte sottotraccia ed in parte con canalette esterne;
- Tramezzature interne: in muratura di mattoni forati;
- Finitura: intonaco al civile;
- Pavimenti interni: scaglietta di cemento, segato di marmo e monocottura ceramica;
- Tinteggiatura: a tempera in tutto l'appartamento;
- Rivestimenti: bagni con piastrelle ceramiche;
- Serramenti: Porta di ingresso e finestre del tipo a battente, sono in legno massello; infissi interni in legno tamburato;
- Solai interni in tavelloni e profilati in ferro.

2.2.2 - Immobile "B" – Rimessa:

Questa unità è facente parte della stessa struttura cui si accede direttamente dalla via Stanganelli n. 14. All'atto del sopralluogo risulta in uno stato di rifinitura rustica con la sola pavimentazione in segato di marmo e pareti a rinzaffo.

Ha una altezza interna netta di m. 3,00 ed è utilizzato come deposito/rimessa ad uso della famiglia stessa che abita l'intero immobile.

Le consistenze degli immobili "A" e "B" sono stati determinati attraverso i calcoli del rilievo dei beni, di seguito esposti:

Abitazione:		= Mq. 134,48
<i>Superficie convenzionale abitazione inclusi ½ muri perimetrali interni e interi esterni</i>		= Mq. 134,48
Ballatoi:		
(ragguagliata al 50%)	mq 1,50x2	= Mq. 3,00
<i>di cui la superficie convenzionale è:</i>		
	<i>mq 3,00/2</i>	= Mq. 1,50
Terrazza scoperta:		
(ragguagliata al 33%)	mq 50,28	= Mq. 50,28



di cui la superficie convenzionale è: mq 50,28/3	= Mq. 16,76
Totale Abitazione + ½ Ballatoi+ 1/3 Terrazza	= Mq. 152,74
Arrotondando si ha	Mq. 153,00

ACCATASTAMENTO

L'intero immobile risulta censito, ma è necessario eseguire l'aggiornamento catastale integrando le planimetrie mancanti del piano terra e del piano primo in quanto risulta conforme, solamente la planimetria catastale del piano 2-3 (Allegato n. 6), mentre i dati contenuti nelle visure catastali attuali sono completi e coerenti con l'attuale destinazione dei beni e ne consentono l'univoca individuazione.

Tuttavia si pone all'attenzione del Giudice che necessita aggiornare presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Catania, le planimetrie mancanti, cioè quella del piano terra (Foglio 100 part. 1019 sub. 1) e del piano 1 (Foglio 100 part. 1017 sub. 2 graffato part. 1019 sub. 2). Tale operazione, per mezzo di un tecnico qualificato, comporterà una spesa complessiva di circa 700,00 euro.

In occasione del sopralluogo si è riscontrata una modifica nella tramezzatura del piano 2 rispetto alla planimetria registrata presso il N.C.EU. Questa modifiche si configura solamente come variazione della distribuzione interna dei vani e non rappresenta aumenti di superficie, di volumetria o di destinazione d'uso.

L'immobile è così distinto: NCEU Comune di Mineo

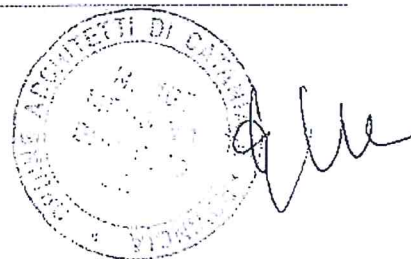
Foglio 100 particella 1019 , SUB.1 Cat. C/6 Cl. 1, mq. 43, piano T, rendita catastale € 66,62;

Foglio 100 particella 1017 , SUB.2 , graffato al 1019 SUB. 2, Cat. A/5 Cl. 2, vani 3, piano 1, rendita catastale € 86,76;

Foglio 100 particella 1017 , SUB.3 , graffato al 1019 SUB. 3, Cat. A/3 Cl. 5, piano 2-3, rendita catastale € 227,24;

proprietà per 1/1;

DIVISIONE IN LOTTI



Valutate le caratteristiche dell'immobile, nonché la dotazione e la distribuzione dei servizi risulta improbabile prevederne una divisione in più lotti. Pertanto lo scrivente CTU consiglia la vendita del bene in oggetto in un unico lotto:

DIVISIBILITÀ IN NATURA

Per il compendio pignorato non si rende necessaria la divisione in natura.

REGIME VINCOLISTICO

Per quanto concerne le condizioni di vincolo, si precisa che sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non esistono vincoli particolari se non quelli ricadenti in zone denominate "A" (centro storico).

3.0 Titoli di provenienza

L'immobile su descritto risulta essere per l'intero della piena proprietà della debitrice esecutata in virtù dell'atto di compera del 7 gennaio 2002, a rogito del Notaio Sergio Pafumi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 24 gennaio 2002 ai nn. 2791/2285, da potere di Tamburino Agrippina Francesca Adelina (Allegato n. 7).

4.0 Situazione Urbanistico-amministrativa

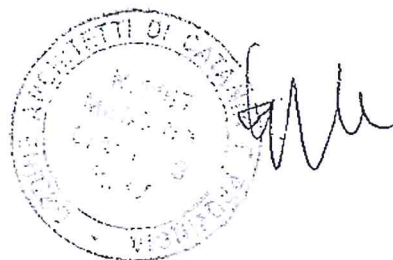
L'immobile di cui trattasi è inserito nel pieno centro storico di Mineo e da indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Mineo, l'immobile risulta essere conforme alla normativa urbanistica, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come in atti.

La destinazione d'uso, risulta, così come dai certificati catastali di tipologia abitativa con cat. A/3 ed A/5 (Visure allegato n. 8).

5.0 Possesso e uso

L'unità immobiliare di cui sopra, risulta alla data della presente consulenza essere occupata ed in uso della debitrice esecutata come abitazione della stessa e del proprio nucleo familiare.

6.0 Trascrizioni e iscrizioni



Dai documenti presenti in atti e dai documenti allegati al fascicolo, non risultano ulteriori formalità o trascrizioni oltre a quanto riportato in visura ipocatastale datata 01/03/2010 a firma del Notaio Giuseppe Mauro avendo i sottoscritto C.T.U. verificato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania l'assenza di ulteriori trascrizioni sia a favore che contro.

7.0 Metodo di stima e valutazione dei beni pignorati.

Al fine di determinare il valore dell'immobile, più prossimo a quello di mercato, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico comparativo; il metodo consiste nella valutazione reale del bene inserito nel contesto, considerando il suo stato d'uso e la vetustà, inserendo il bene da stimare in una scala di prezzi noti.

Tenendo conto anche dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

7.1 Determinazione del valore

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento sintetico per confronto e quindi applica ai parametri tecnici (il metro quadrato di superficie

per i fabbricati e corti annesse) valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, costituiti da beni analoghi recentemente compravenduti appartenenti in quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione.

È emerso, anche tramite un'indagine conoscitiva rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e, verificata nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più affinenti per l'alienazione dei beni oggetto della procedura esecutiva.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Tenuto conto dei fattori suesposti e delle scadenti rifiniture, al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, assumendo dei valori con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L), si ritiene equo stabilire i seguenti parametri unitari per determinare il valore attuale che risulta essere:

- Abitazione	Euro	320,00	per mq
- Rimessa	Euro	190,00	per mq

Pertanto il valore attuale degli immobili sopra descritti è il seguente:

Immobile "A"

Abitazione Mq 153,00 X Euro 320,00 = Euro 48.960,00

Immobile "B"

Rimessa Mq 43,00 X Euro 190,00 = Euro 8.170,00

Valore degli immobili = Euro 57.130,00

Totale valore degli immobili arrotondato = Euro 57.000,00

In esito al mandato conferitomi dalla S.V. riguardante la valutazione dell'immobile sito nel comune di Mineo, il sottoscritto, esperiti tutti gli esami ed effettuati tutti gli accertamenti e valutazioni, assegna a quest'ultimo il valore complessivo di Euro 57.000,00.

Poiché la quota di pignoramento è pari alla piena proprietà, il valore complessivo dei beni risulta pertanto pari a :

V= €. 57.000,00 Diconsi EUROCINQUANTASETTEMILA/00

8.0 Conclusioni


Il valore sopraindicato può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compra-vendita e, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale range sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto perito estimatore, a conclusione della relazione che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima del compendio in oggetto e assolto l'incarico con la massima obiettività. Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Caltagirone, 20.11.2014

IL C.T.U.

Arch. Giacomo Messina


• ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 2 - Estratto di mappa catastale (1:1000);
- ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 4 - Rilievo planimetrico immobile (1:100); - ...
- ALLEGATO 5 - Attestato di prestazione energetica;
- ALLEGATO 6 - Planimetria catastale (1:200);
- ALLEGATO 7 - Copia ultimo atto di compravendita;
- ALLEGATO 8 - Documentazione Ufficio del Catasto: Visure.

