

- COPIA SUBITO -

Tribunale di Caltagirone

Sezione Esecuzioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. 73/2012 ESECUTIVA IMMOBILIARE

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. con sede a Roma Via M.Carucci n.131 per Banca Intesa

S.p.A. con sede Piazza S.Carlo n156 Torino

contro

~~_____~~ e ~~_____~~ (~~_____~~)
~~_____~~ ()

Giudice Dott.ssa AMATO GIUSEPPA

C.T.U. Dott. Arch. Eleonora Butera



INDICE

1 OGGETTO.....	3
2 VERBALE DI DEPOSITO.....	4
3 LA NOMINA E IL MANDATO.....	5
3.1 VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA.....	6
4 PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	7
4.1 LE OPERAZIONI PERITALI.....	7
4.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
4.3 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	9
4.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI.....	9
4.5 GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA.....	10
4.6 CONCLUSIONI.....	11
4.7 PREDISPOSIZIONE SUPPORTO INFORMATICO.....	12
5 ALLEGATI.....	13
5.1 DECRETO DI NOMINA CTU E CORRISPONDENZA.....	14
5.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	15
5.3 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA.....	16
5.4 COPIA RICHIESTE DOCUMENTAZIONE.....	17
5.5 NOTA DI TRASCRIZIONE.....	18
5.6 CONCESSIONE EDILIZIA DEL COMUNE DI NISCEMI E GRAFICI DI PROGETTO ALLEGATI.....	19
5.7 COPIA CERTIFICAZIONE IPO-CATASTALE.....	20
5.8 QUOTAZIONI IMMOBILIARI (AGENZIA DEL TERRITORIO OMI).....	21
5.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	22
6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	32
6.1 PREMessa.....	32
6.2 A P E APPARTAMENTO IN VIA POPOLO 311 NISCEMI (CL).....	33
7 SPECIFICA SPESE E COMPETENZE.....	34

1 OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Eleonora Butera, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1503, nell'Espropriazione Immobiliare n. 73/2012 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. con sede a Roma Via M.Carucci n.131 per Banca Intesa S.p.A. con sede Piazza S.Carlo n156 Torino contro

~~_____ (_____ e _____ (_____) .~~

2 VERBALE DI DEPOSITO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: DEPOSITO CONSULENZA TECNICA

L'anno 2014, il giorno 24 del mese di Gennaio, in Caltagirone dinanzi al

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Eleonora Butera è comparso l'Arch. Eleonora Butera, in
qualità di C.T.U. nominato dal GIUDICE Dott.ssa Amato Giuseppa nell'Esecuzione immobiliare
n° 73/2012 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. con sede a Roma Via M.Carucci n.131 per
Banca Intesa S.p.A. con sede Piazza S.Carlo n156 Torino contro ~~_____~~ e

~~_____~~ (~~_____~~) ~~_____~~
~~_____~~), che deposita la relazione di consulenza tecnica inerente il suddetto procedimento.

Letto e confermato, viene sottoscritto

Eleonora Butera

Eleonora Butera
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Eleonora Butera

3 LA NOMINA E IL MANDATO

Con ordinanza del 26/07/2012 (VEDASI CAP 3.1) il Giudice Dott. Salvatore Ettore Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.73/2012 di cui in epigrafe e rinviava al conferimento dell'incarico all'udienza del 30/10/2013 poi effettuata il 31/10/2013 davanti al Giudice Dott.ssa Giuseppa Amato. In tale data, accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima (VEDASI CAP 5.1) e fissata altra udienza per il 15/04/2014.

L'ill.mo Giudice assegnava alla sottoscritta gg.90 dal giorno del verbale di conferimento dell'incarico (31/10/2013) contestualmente con l'esame degli atti per riferire con relazione scritta.

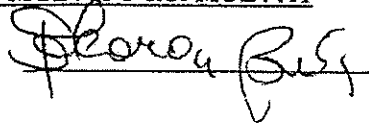
Si precisa che l'inizio delle operazioni peritali previsto per la data 29/11/2013 è stato effettuato dopo avere comunicato alle parti tramite Raccomandata la data, l'ora e il luogo. (VEDASI ALLEGATI 5.1).

3.1 *Verbale di conferimento di incarico di stima.*

- 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.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
 - l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 - m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
 - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) 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;

- **Il giudice dell'esecuzione**, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*.

Firma dell'esperto anche per accusare ricevuta del MOD. A e del MOD. A1



- **Il giudice dell'esecuzione**, inoltre;

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- fissa il termine di giorni 10 da oggi per il deposito della relazione scritta;
- dispone in suo favore acconto di € 400,00, che pone a carico della parte procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;
- invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

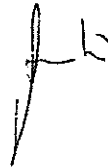
- **Il giudice dell'esecuzione**, infine,

- 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;
- dà atto, altresì che le operazioni iniziano oggi **contestualmente** con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.

Caltagirone, 31.10.13

Il Giudice dell'esecuzione



COURT OF CALTAGIRONE
Deposited in Cancellaria n. 1 OTT 111
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Eleonora Gibellino

ad ef-
o del-
il cui
a con-

ente, da

bis disp.
indicati
i e al de-
le ed una
ratteristi-
bene/i, la
490 c.p.c.

a tutela della

4 PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.1 Le operazioni peritali.

Io sottoscritta Dott.Arch. Eleonora Butera, libero professionista, ho ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di rispondere a quesiti di natura tecnica indicati nel verbale di conferimento dell'incarico (VEDASI CAP 5.1) al fine di determinare il valore del seguente immobile pignorato:

Bene sito nel Comune di Niscemi (CL) Via Popolo 283 (oggi 311) Abitazione di tipo economico.

Effettuate le opportune ricerche (VEDASI CAP 5.4) presso i pubblici uffici di Niscemi (CL), ho proceduto alla convocazione del proprietario [redacted] per effettuare il sopralluogo.

Una volta incontrato il signor [redacted] ho eseguito il sopralluogo alla presenza altresì della moglie [redacted] come si evince da Verbale di Sopralluogo (VEDASI ALLEGATO 5.2).

Durante la visita è emerso che il [redacted] ha effettuato circa dieci anni fa una ristrutturazione dell'immobile variando la distribuzione interna degli ambienti senza modificare la volumetria.

Successivamente la sottoscritta passava alle operazioni di studio, assunte tutte le utili informazioni presso gli uffici competenti esperiva le indagini tecniche ed economiche (VEDASI ALLEGATI 5.4).

Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate da documentazione grafica e fotografica.

4.2 Identificazione dell'immobile e trascrizioni pregiudizievoli.

Il manufatto risulta di proprietà di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente [redacted], proprietario per la quota di 1/1 come si evince dalla Visura catastale ma in comunione legale dei beni con la moglie [redacted]

Identificativo: C.U. Foglio 51, Part. 834 Piano T-1-2 Cat. A/3 Classe 2 Vani 6 Rendita Euro204,52 (VEDASI ALLEGATI 5.3)

Il bene per intero è di proprietà del signor [redacted] pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Valente in data 14-06-1976 trascritto in data 13-07-1976 ai nn. 7599/6791 nel quale non compare il nome della moglie ma essendo in comunione dei beni ne è partecipe della proprietà per 1/2. A questo proposito infatti nella Certificazione ipo-catastale (VEDASI CAP 5.7) si legge "In detto atto è intervenuto solamente [redacted], ma ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted] (...)". Ad oggi grava sull'immobile una Ipoteca Volontaria iscritta in data 30 Luglio 2003 ai numeri 11273/978 per Euro 115.500,00 in dipendenza atto di mutuo fondiario ai rogiti notaio Filippo Ferrara di Niscemi in data 21 Luglio 2003 rep. n. 36802 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano c.f. 00799960158 contro [redacted] di [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] di [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] di [redacted] c.f. [redacted] quest'ultimo nella qualità di mutuatario.

Il bene non risulta affittato, l'unità immobiliare è a carattere residenziale ed è usato come prima abitazione dal Sig. [redacted] che vive con la moglie.

Dall'esame dei fascicoli, dalla Certificazione ipo-catastale ventennale del Notaio Gaetano Cammarata e poi dalle note di trascrizione di pignoramento (VEDASI CAP 5.5) risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul bene:

1. PIGNORAMENTO per la quota di 1/1 di proprietà di cui è titolare il Sig. [redacted] e la moglie [redacted] (terzi datori di ipoteca) e [redacted] (mutuatario) trascritto in data 03.07.2012 ai nn.7603/6383 derivante da atto di giudiziario del Tribunale di Caltagirone rep. N.368 del 02.05.2012 a favore di INTESA SANPAOLO SPA (con nuova denominazione sociale Banca Intesa S.p.A.) con sede legale a Torino Piazza San Carlo n.156 (grava sul Catasto fabbricati, Comune di Niscemi, Foglio 51 part.834 Via popolo 283 oggi n.311 piano T-1-2 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,0 rendita euro 204,52) Data di notifica di pignoramento 02.05.2012

4.3 Regolarità urbanistica.

Il bene ad oggi pignorato è dotato di Nulla osta per esecuzione lavori Edili (VEDASI ALLEGATI 5.6) rilasciata in data 02/04/1976 pratica n.186.

L'immobile risulta planimetricamente inserito nella mappa catastale urbana e ne è riscontrabile presso gli uffici la planimetria. Nessuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria di carattere urbanistica grava sugli immobili.

4.4 Descrizione degli immobili e superfici.

L'edificio ubicato nel Comune di Niscemi (CL) risulta ad oggi suddiviso in tre piani fuori terra, come attestano anche i documenti reperiti all'Ufficio tecnico comunale e presi in esame nella seguente relazione di consulenza, costituiti da un piano terra adibito a stanza di ingresso (in origine utilizzato a garage), cucina e wc, dal vano scala si accede ad un primo piano con una camera da letto e bagno e una stanza soggiorno e inoltre sopra vi è un secondo piano con un locale di sgombero e una terrazza. Trattasi di piccolo edificio confinante con Via Popolo, con proprietà Parlagreco e proprietà Spatola.

L'accesso all'unità abitativa residenziale avviene attraverso un ingresso al numero civico 311 (VEDASI ALLEGATO 5.9). Le condizioni generali della struttura dell'immobile sono discrete, l'intero manufatto è stato ristrutturato internamente con piccoli lavori di manutenzione e arredo circa 10 anni fa.

Unità immobiliare residenziale su tre livelli (APPARTAMENTO):

A piano terra si riscontrano:

✂ Ingresso (3,00x5,00) superficie utile: 15,00 mq;

✂ Cucina (3,60x5,36) superficie utile: 8,96 mq;

✂ Wc compreso antibagno (1,68x3,71) superficie utile: 6,23 mq;

✂ Vano Scala di collegamento ai piani (3,00x2,00) sup. utile: 6,00 mq

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 36,19 MQ

A piano primo si riscontrano:

✂ Stanza su Via Popolo (3,00x4,00) superficie utile: 12,00 mq;

✂ Camera da letto (3,60x5,36) superficie utile: 8,96 mq;

✂ Bagno e ripostiglio (1,68x3,71) superficie utile: 6,23 mq;

✂ Vano Scala di collegamento ai piani (3,00x2,00) sup. utile: 6,00 mq;

✂ Balcone lato Sud su Via popolo (2,30x1,40) sup. utile: 3,22 mq.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 33,19 MQ + 3,22 MQ

A piano secondo si riscontrano:

✂ Locale di sgombero (3,65x7,00) superficie utile: 25,55 mq;

✂ Vano Scala di collegamento ai piani (3,00x2,00) sup. utile: 6,00 mq;

✂ Terrazza lato Sud su Via popolo (2,40x5,00) sup. utile: 12,00 mq.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 31,55 MQ + 12,00 MQ

- L'edificio è realizzato con struttura mista. Non sono stati eseguiti saggi per l'accertamento delle strutture del fabbricato, ma sono state assunte solo informazioni dal proprietario avvalendosi altresì dell'esperienza personale. Non sono evidenti fessurazioni o cedimenti di origine strutturale. L'altezza libera di interpiano varia tra 3,15mt e 3,30 per piano terra, 3,00mt per piano primo e 2,80mt per piano secondo.

- Il prospetto dell'edificio che è sulla via principale è esposto a Sud, i prospetti a Est e Ovest invece sono ciechi. Mentre a Nord si affaccia su cortile interno. I prospetti esterni sono al grezzo cioè non intonacati.

- La pavimentazione al piano terra è in gres porcellanato, ai piani superiori invece il pavimento è in piastrelle di segato di marmo per tutte le superfici, nel bagno varie tipologie di rivestimento in ceramica, compreso di zoccolino e pezzi speciali. I muri sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni in legno e chiusure con scuri. Le porte interne sono in legno.

- Gli impianti idrico ed elettrico sono quasi esclusivamente sotto traccia. L'impianto elettrico è del tipo civile tradizionale con apparecchiature di protezione a norma di legge. Non vi è un impianto di riscaldamento di alcun genere.

- Il vano scala di collegamento ha le pedate rifinite in marmo, la ringhiera in alluminio.

- La terrazza al secondo piano ha pavimento di seconda scelta, non presenta zoccolino e ha muretto d'attico non intonacato.

- All'interno dell'unità residenziale si riscontrano mobili sia vecchi di vario genere che nuovi come la cucina e sala da pranzo.

4.5 Giudizio di stima e valore a base d'asta.

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili. Inoltre si confronteranno

i dati rilevati con la stima fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del territorio OMI (VEDASI ALLEGATO 5.8).

Per il calcolo del valore di mercato si è considerata l'unità immobiliare nel suo stato attuale, ovvero: per ciò che concerne le *caratteristiche intrinseche* presenta infatti condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti quasi sufficienti. Per le *caratteristiche estrinseche* i beni sono inseriti all'interno di un isolato ben servito su una via principale a ridosso del centro storico, le facciate si presentano al grezzo.

Il *contesto* in cui l'unità immobiliare è ubicata è una zona caratterizzata da edilizia residenziale a Sud della città proprio nell'aria dove insistono fabbricati di vario genere e ampiezza con densità edilizia media. La Via Popolo è un'arteria importante poiché funge da strada di passaggio tra il centro storico di Niscemi e la parte esterna a Est del paese, essa infatti percorre una buona parte del paese a Sud, e gode della presenza di vari servizi quali attività commerciali.

A fronte di quanto sopra descritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Niscemi, oltre che dai dati dell'OMI, considerate la specificità e la vetustà dell'edificio per intero, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determino:

Unità immobiliare residenziale (APPARTAMENTO) 5 vani +servizi e accessori

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie commerciale residenziale	100,93	510,00	€ 51'474,30
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	15,22	340,00	€ 5'174,80
TOTALE			€ 56'649,10
TOTALE con arrotondamento			€ 56'700,00

4.6 Conclusioni.

- a) La stima ha determinato il valore di € 56'100,00 (diconsi Euro Cinquantaseimilasettecento /00) per l'unità immobiliare a carattere residenziale esente da IVA;
- b) I beni risultano per volume e superficie conformi alla Concessione edilizia ai sensi della L.n. 47/85, L.R.n.37/85 e L.724/94 rilasciata al proprietario ~~XXXXXXXXXX~~ in data 02/04/1976, si precisa che durante la ristrutturazione del manufatto nel 2003 è stata modificata la distribuzione interna degli ambienti;

- c) In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 – come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 – di attuazione della direttiva 2010/31/UE, l'Attestato di prestazione Energetica (APE) redatto dall'Arch. Eleonora Butera in data 25.01.2014, ha evidenziato che la classe energetica di appartenenza dell'immobile suddetto è la classe "G".
- d) Si evidenzia che risulta ad oggi necessario aggiornare la situazione catastale con l'Agenzia del Territorio fatto salvo la regolarizzazione nei pubblici uffici.

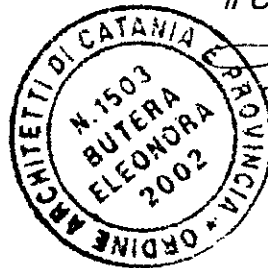
4.7 Predisposizione supporto informatico.

La presente relazione viene depositata, così come richiesto, corredata di n.1 cd-rom comprendente un file contenente la relazione peritale, un file contenete le fotografie ed un file contenente la relazione peritale priva del nominativo del debitore e dei dati sensibili ad esso riferibili. La sottoscritta C.T.U. provvederà a trasmettere copia della presente relazione ai creditori precedenti, nonché al debitore.

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 25-01-2014

Il CTU Dott.Arch.Eleonora Butera



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eleonora Butera", written over the right side of the circular stamp.