

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.51/2022 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

“BNL S.P.A”

contro

“”

Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

C.T.U.
Dott. Arch. Capezzi Giangrazia

INDICE

1.	<i>OGGETTO</i>	3
2.	<i>LA NOMINA E IL MANDATO</i>	3
3.	<i>PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	4
	<i>3.1 LE OPERAZIONI PERITALI</i>	4
4.	<i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	5

1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 51/2022 R.G.E., promossa da B.N.L. con sede legale in Roma, alla Viale A. Spinelli n° 30 – c.a.p. 00157, iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del gruppo bancario BNL, C.F. 00651990582 e P.I. 00920451002; rappresenta e difesa dall'Avv. Massimo Bevere (C.F. BVRMSM55H16H501G) del foro di Roma, con studio in Roma Piazza Priscilla n° 4 ed elettivamente domiciliata presso lo studio Legale Associato Piluso, Vento & Privitera in Caltagirone (CT) Via Vittorio Emanuele Orlando n°22

CONTRO:

- 


2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 22/02/2024 la Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.51/2022.

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.

3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura R.G.E. 51/2022**

■ **Atto di precetto:** del 05/07/2022, notificato in data 22/07/

- **Atto di Pignoramento:** del 19/09/2022 e notificato in data 28/09/2022

- **Nota di trascrizione:**

Registro Generale: 52284

Registro Particolare: 40075

del 17/11/2022

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**

del 21/11/2022

La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetrie degli immobile pignorati, come di seguito identificati:

1. Appartamento sito a Caltagirone Via Edmondo De Amicis n° 36, Piano quarto, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 108, parcella 318 sub. 20**
2. Garage sito a Caltagirone Via Edmondo De Amicis n° 22, Piano S1, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 108, parcella 318 sub. 24**

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Successivamente, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando le operazioni peritali il giorno 5 aprile ore 16 : 00 presso gli immobile siti a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n°36.

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente solo il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea.

Si è proceduto a citofonare nell'immobile staggito, poiché la debitrice non presente sui luoghi indicati; ed è stato appurato che l'immobile, oggetto della presente, è occupato da terzi.

L'occupante è stato informato della situazione debitoria, dell'esistenza della procedura esecutiva nonché degli incarichi della sottoscritta e del custode; contestualmente è stata consegnata l'ordinanza di nomina di Custode e di Tecnico, si è ritenuto opportuno rimandare le operazioni peritali per il giorno 19 aprile c.a alle ore 16 :00.

Alla data prestabilita erano presenti il [REDACTED] con consorte e l'Avv. Garofalo Salvatore.

Alla presenza continua delle parti suindicate, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Gli immobili, oggetto della presente, ricadono nel Comune di Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36 e n° 22 e sono così catastalmente individuati:

1) Immobilabile 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	108	318	20	A/2	4	6,5 vani	132mq	€ 402,84

2) Immobilabile 2

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	108	318	24	C/6	6	19 mq	19 mq	€ 92,24

INTESTATI:

[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.com/maps/place/Via+Edmondo+de+Amicis,+36,+95041+Caltagirone+CT/@37.2266804,14.52376,297m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13110e35faa44d09:0x6967f55ce1486fb6!8m2!3d37.2269645!4d14.524098!16s%2Fg%2F11c5jbc0rh?entry=ttu>

2) Descrizione dei beni:

I beni immobili (sopra indicati ai nn°1-2), siti nel Comune di Caltagirone in Via Edmondo de Amicis n°36 e n°22, fanno parte di un immobile di forma rettangolare, costituito da cinque elevazioni fuori terra, e da due condomini in aderenza, il piano terra è caratterizzato dalla presenza di un portico, dove sono ubicate diverse attività commerciali, e n° 16 appartamenti ai piani superiori.

I garage sono posti a livello sottostrada, mediante una rampa d'accesso dal civico n° 22.

Gli immobili sono stati realizzati con regolare Concessione Edilizia

Entrambi immobili sono stati realizzati con pilastri e travi in cemento armato e tompagno in blocchi di tufo con solai in latero-cemento.

I prospetti, sia sulla Via Edmondo De Amicis, sia sul cortile interno sono caratterizzati da un basamento in travertino; al di sopra di esso, un rifascio di circa 1 m di pittura color grigio e la parte restante di colore beige. Con portone di ingresso in vetro; le ringhiere di tutti i balconi degli immobili ed i rifasci degli infissi di colore rosso.

L'edificio esternamente si trova in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, ha tre affacci:

- sud con cortile interno,
- nord con la via Edmondo de Amicis (strada privata)
- est con cortile interno
- ovest in aderenza con il corpo scala e altra ditta.

1) Appartamento sito in Via Edmondo De Amicis n° 365, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 108, part. 318, sub. 20

L'immobile è posto al 4° piano, (lato destro uscendo dall'ascensore, sottostante la terrazza condominiale) con porta d'ingresso in legno blindato.

L'ingresso, senza una fonte di luce naturale, è caratterizzato dalla presenza di parquet nel pavimento, con carta da parati, con effetto materico, color sabbia.

Sul lato sinistro è ubicato un ampio salone, con pavimento rivestito in parquet, pareti tinteggiate con pittura chiara, in un angolo dell'ambiente è stato realizzato un camino.

La parte dell'intradosso, in corrispondenza della canna fumaria, presenta evidenti segni di infiltrazioni.

E' presente una porta-finestra a tre ante, con opere morte in ferro zincato ed infissi in alluminio con vetro doppio. L'area antistante il suddetto infisso (pavimento in parquet) risulta danneggiato. Dalla suddetta porta finestra si accede ad un balcone ad "L", prospiciente la Via E. De Amicis.

La pavimentazione del suddetto balcone non è adesa uniformemente, alcune mattonelle sono divelte; la ringhiera in metallo, che sovrasta un piccolo muretto, è ossidata in diversi punti rendendola fragile.

Dall'ingresso si accede alla cucina, presenta una pavimentazione in ceramica di colore bianco di forma quadrata dalle dimensione 30 x30, il corrispondenza alla porta di accesso è stata collocata una mattonella di colore grigio 60 x 60. Le pareti sono ricoperte da piastrelle in ceramiche 20 x20 con motivi floreali fino ad un'altezza di 240 cm.

E' presente una porta finestra, che accede ad un balcone prospiciente un cortile.

Annessa alla cucine è presente la lavanderia, dotata di wc, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, la suddetta è dotata di finestra.

Dall'ingresso, lato destro, si accede alla zona notte; caratterizzato da un corridoio rivestito con la stessa carta da parati presente nell'ingresso e pavimentato con lo stesso parquet dell'ingresso.

Sulla sinistra si trova una prima camera da letto ad uso singolo, con rivestimento delle pareti con la stessa carta da parati (presente nel corridoio), e pavimento in parquet. E' presente una porta-finestra che accede allo stesso balcone della cucina.

Sul lato sinistro del corridoio, è presente un servizio, recentemente ristrutturato, con rivestimenti delle pareti con piastrelle rettangolari (10 x 60 cm) di colore marrone, mentre interno della doccia con piastrelle rettangolari, delle stesse dimensioni di quelle marroni, ma di colore beige, delimitato da una fascia di piastrelle colorate, poste in verticali e che contorna tutto il perimetro del bagno in orizzontali.

Il pavimento è rivestito con mattonelle in gres porcellanato di colore beige.

Il wc ed il piatto doccia sono posti ad un piano rialzato, 15 cm, ed il pavimento in quest'area è stato realizzato con delle mattonelle rettangolari con disegni a righe orizzontali, con colori che richiamano i colori del rivestimento delle pareti.

Il suddetto servizio è privo di aperture (bagno cieco, nella parte superiore del lato sinistro si trova collocato un' ampio pannello con doghe in legno che permette il riciclo d'aria con l'altro bagno attiguo).

Adiacente al suddetto servizio è presente un altro bagno, dotato di tutti i servizi, con pavimenti e rivestimenti, con alcune mattonelle decorate con motivi floreali, fino ad un'altezza di circa 240 cm, in ceramica.

Il pavimento risulta danneggiato in prossimità del varco d'ingresso; tutto l'ambiente risulta datato.

Il servizio è dotato di un'apertura (finestra).

Accanto al suddetto bagno è presente una seconda camera da letto ad uso singolo, con le stesse caratteristiche della prima cameretta ed è dotata da un'ampia finestra.

Ed in fine la camera da letto matrimoniale, con pavimento in parquet carta da parati alle pareti di color beige, intradosso del solaio presenta tracce di umidità ed in alcuni punti della parete perimetrale esterna risulta non adesa.

E' presente una porta-finestra che accede ad un balcone esclusivo prospiciente il cortile interno.

L'immobile con altezza interna di 280 cm., con accesso dalla Via Edmondo del Amicis n. 36, risulta così suddiviso:

- Ingresso mq. 6,10
- Salone mq. 28,75
- Lavanderia mq. 3,38
- Cucina mq. 11,52
- Corridoio mq.5,38
- Letto mq. 9,36

- Letto mq. 18,32
- Letto mq. 11,55
- Wc mq. 4,93
- Wc mq. 4,15
- Balcone mq. 10,80
- Balcone mq. 8,30
- Balcone 8,10

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 103,44 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE: 27,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 122,00 MQ

Le ante degli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutte in alluminio di colore bianco perla, con vetro doppio; le “opere morte” sono ferro zincato verniciate e cassonetti avvolgi rullo a vista.

Le porte interne in legno massello, ed alcune con riquadri in vetro.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un adeguata aerazione ed illuminazione.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a termosifoni con bombole a gas, il raffrescamento a condizionatori.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Non è stato possibile provvedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per problemi tecnici in quanto l'occupante è privo dei libretti di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e relativa caldaia.

D'accordo il custode si sta provvedendo alla risoluzione di detta problematica e l'ape verrà prodotta prima della fissazione della vendita.

2) Garage sito in Via Edmondo De Amicis n. 22, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 108, part. 318, sub. 24 (interno 3)

L'immobile, posto al piano sotto strada dell'edificio, ed è accessibile dal vano scala condominiale e da una rampa di accesso carrabile dal civico n°22.

Ha una forma rettangolare con altezza interna di 360 cm, presenta un'apertura di circa 240cm, con porta basculante in ferro zincato, che permette il passaggio carrabile ad un'autovettura, con sovrastante griglia di aerazione.

Internamente si presenta come unico ambiente, le pareti ed il soffitto presentano lo strato di finitura di intonaco; mentre il pavimento in cemento colorato bordeaux.

È presente una piccola “bocca di lupo” (è una apertura di aerazione per locali interrati ricavata in una delle pareti del locale; è utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine, che al piano stradale è provvista di aperture protette da grate).

Il locale risulta utilizzato come deposito.

Oggi l'immobile ha una superficie:

- Garage mq. 17

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 17 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 19 MQ

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Gli immobili siti a Caltagirone e distinti in catasto al foglio 108 part. 318 sub. 20-24 sono stati realizzati dopo il 1968.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificati se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

I beni ubicati nel Comune di Caltagirone e distinti in catasto al:

- **Foglio 108 part.138 sub.20-24**

sono stati realizzati con Concessione Edilizia n° 97 del 24/08/1979 e variante n. 150 del 12/11/1981;

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltagirone, i beni oggetto di pignoramento distinti in catasto al:

- **Foglio 108 part.138 sub.20-24**

ricadono in zona : “B1” – Aree sature urbane

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - 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.

I beni ricadenti nel Comune di Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36 -22 e distinti in catasto al:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	108	318	20	A/2	4	6,5 vani	132mq	€ 402,84
2	108	318	24	C/6	6	19 mq	19 mq	€ 92,24

così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto del procedimento e **ne consentono univocamente l'identificazione.**

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento i beni immobili di proprietà del Sig.ra Figura Rossella, e distinti in Catasto nel Comune di Caltagirone al Foglio 108 part. 318 sub. 20-24 erano per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure ipotecarie aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

- ████████████████████
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2007 – Registro Particolare 23370 Registro Generale 40964
Pubblico ufficiale CORSARO DANIELA Repertorio 51931/13107 del 04/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2007 - Registro Particolare 11624 Registro Generale 40965 Pubblico ufficiale
CORSARO DANIELA Repertorio 51932/13108 del 04/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO DEBITORE
 3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 - Registro Particolare 5350 Registro Generale 14015
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 191089/2009 del 12/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO DEBITORE
 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2022 - Registro Particolare 40075 Registro Generale 52284
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE-UNEP Repertorio 785 del 20/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Dalla certificazione notarile presente agli atti, gli immobili sono pervenuti sono alla Sig. ra ██████████:

- [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Corsaro Daniela, del 04/06/2007, rep. 5193/13107 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 06/06/2007 al n. 40964 del registro generale e al n. 23370 del registro particolare.
- Tali immobili erano pervenuti ad [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni, da Boria Luigi nato a Caltagirone il 30/10/1974 e [REDACTED] titolari della omonima impresa con sede in Caltagirone P. Iva 00751700873, in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Romero Paolo, del 04/03/1986, rep. 50338 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 14/03/1986 al n. 9177 del registro generale e al n. 7261 del registro particolare.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

1) Immobile distinto in catasto al f. 108 part.318 sub.20

Per il calcolo del valore di mercato degli appartamenti, devono essere considerati nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche. Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all'immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui i beni sono ubicati, a pochi passi da un'arteria principale, Via Madonna della Via, godono della presenza di vari servizi e attività commerciali (negozi, bar, tabacchino, panificio ecc...), a poca distanza, da scuole elementari e medie dall'ufficio Postale, banche .

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Caltagirone, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (quotazioni indicative che non possono in alcun modo rimpiazzare le stime vere e proprie) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici.

Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) che possono servire a dare “*punti di merito o demerito*” all'immobile, ovvero a riconoscere sia le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore sia le caratteristiche negative che ne deprezza il valore.

Prezzo medio di mercato **€ 850,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

$$€450,00 + € 670,00/2 = €560,00/mq$$

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

$$\text{Prezzo medio: } 850,00 \text{ €/mq} + 560,00\text{€/mq}/2 = €705,00$$

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1
POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9
VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1
CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	1,121943743
----------------------	-------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 1,121943743

Prezzo medio: 705,00€/mq

V_x = 705,00 €/mq x 1,121943743 = 790,970338815 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	122,00	€ 790,970338815	€ 96.498,38133543
non residenziale (balconi e terrazze)	27,20	€ 237,2911016445	€ 6.454,3179647304
			€ 102.952,6993001604

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

– Valore Immobile appartamento : **€ 102.952,6993001604**

Arrotondamento: **€ 102.953,00**

1) Immobile distinto in catasto al f. 108 part.318 sub.24

Valutare il prezzo di un negozio non è semplicissimo. Ci sono vari fattori che influenzano il prezzo e che occorre tener presente nella valutazione di un immobile categoria “C”.

Dal punto di vista estimativo, le categorie “C” (rientrano della suddetta categoria gli immobili ad uso commerciale, magazzini, laboratori, stabilimenti balneare e box auto) sono delle unità immobiliari economicamente indipendenti e, di conseguenza, vendibili separatamente, ma in certi casi possono essere considerate anche delle pertinenze delle abitazioni principali.

A sua volta, la stima, dipende da diversi parametri, il principale è la superficie occupata espressa in metri quadrati; (per comodità la scrivente prende come parametro di riferimento la dimensione di un box (circa mq. 16), inoltre la presenza di “comodi” può far variare notevolmente il prezzo dell’oggetto di stima, infatti ai comodi sono associati dei coefficienti correttivi che fanno variare il prezzo.

I “comodi” più comunemente utilizzati sono i seguenti:

- **Superficie**, la superficie minima netta per un box è mq.16,00
- **Altezza di piano**, dipende dalla tipologia del fabbricato che lo ospita, infatti la maggioranza sono ubicate nel piano interrato, in certi casi sono ubicate nel piano fuori terra ed in alcuni casi nel sottotetto
- **Prospetto**, il proprietario di un immobile di categoria “C” è considerato un condomino a tutti gli effetti, con tutti i diritti e doveri che ne conseguono

- **Accesso**, accesso autonomo direttamente da strada pubblica o da parti comuni dell'edificio
- **Funzionalità** è data dall'essere una pertinenza accessoria dell'immobile principale (C/2 e C/6).
- **Stato di conservazione interna**, in riferimento allo stato di rifinitura ed il loro stato.
- **Aree annesse**, se è munito di servizi, cantina, soppalchi, aree antistanti ecc...
- **Vetustà dell'immobile**, l'epoca della realizzazione del bene.
- **Posizione**.

Prezzo medio di mercato **€ 550,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

€480,00 + € 720,00/2= €600,00/mq

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: 550,00 €/mq + 600,00€/mq/2 = €575,00

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (C/6)

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

SUPERFICIE	> 16 mq.	1,01
	< 16 mq.	0,9

VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

STATO DI CONSERVAZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

ALTEZZA DI PIANO	P.T o rialzato con	1,05
------------------	--------------------	------

	accesso carraio	
	P.T o rialzato senza accesso carraio	1
	Seminterrato con accesso carraio	0,95
	Seminterrato accessibile solo da scale	0,7
FUNZIONALITA'	si	1,1
	no	1
ACCESSO	Singolo	1
	Doppio	1,1
AREE ANNESSE	si	1,1
	no	1
COEFFICIENTE GLOBALE		0,949905

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} *$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,949905

Prezzo medio: 575,00€/mq

$V_x = 575,00 \text{ €/mq} \times 0,949905 = 546,195375 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	19	€ 546,195375	€ 10.923,9075
			TOTALE €10.377,712125

- Valore Immobile garage : € 10.377,712125

Arrotondamento € 10.378,00

Spese condominiali

Dalle informazioni ricevute dall'occupante, le spese condominiali si aggirano intorno a €100,00 mensili, ma da anni non viene versato nessun mensile.

L'amministratore di condominio ha confermato quanto dichiarato dall'occupante, fornendo alla scrivente tabelle millesimali e rendiconto delle morosità.

- Quote in millesimi appartamento : 43,91/1000

- Quote in millesimi garage : 2,05/1000

Dal bilancio consuntivo al 31/12/2017, ██████████ accumula un debito di € 7.342,84 per l'appartamento (sub. 20) ed € 289,38 per il box (sub. 24),

- Riepilogo debiti relativi all'appartamento:
- Consuntivo 2017: € 7.013,06;
- Consuntivo 2018: € 985,10;
- Spesa corrente 2019: € 761,51;
- Spesa corrente 2020: € 513,69;
- Spesa corrente 2021: € 536,49;
- Spesa corrente 2022: € 595,77;
- Spesa corrente 2023: € 669,76;
- Quote condominiali gennaio-giugno 2024: € 58,47 x 6 mensilità = € 350,82.

Totale da pagare condominio: € 11.426,20 (appartamento)

Debito Canone idrico (appartamento sub. 20):

- debito al 2017: € 3.066,99;
- debito dal 2018 al 2023: € 1.048,71.
- Bollette 2024 non ricevute dal gestore.

Totale da pagare canone idrico: € 4.115,70

Riepilogo debiti relativi al box (sub. 24):

- Consuntivo al 2017: € 289,38;
- Consuntivo 2018: € 49,50;
- Spesa corrente 2019: € 21,46;
- Spesa corrente 2020: € 14,49;
- Spesa corrente 2021: € 16,16;
- Spesa corrente 2022: € 16,23;
- Spesa corrente 2023: € 26,29;
- Quote condominiali gennaio-giugno 2024: € 1,56 x 6 mensilità = € 9,36.

Totale da pagare: € 442,87 (box)

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura dei beni pignorati consentono la formazione di due lotti per la vendita.

Lotto n° 1: Appartamento sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36, piano 4 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani , Superficie Catastale: 132mq , Totale escluso aree scoperte 124 mq : 162 mq, Rendita € 402.84, per un valore venale: **€ 102.953,00**

Lotto n° 2: Garage sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 22, piano S1 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.24, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale: 19 mq, Rendita € 92,24, per un valore venale: **€ 10.378,00**

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- L'appartamento sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36, piano 4, e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.20, Consistenza 6,5 vani, Rendita €402,84 risulta occupato senza titolo dal sig. A. .

- Il garage sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 22 , piano S1, e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.241, Consistenza 19 mq, Rendita € 92,24 risulta occupato senza titolo dal sig. A.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

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 , 18/06/2024

Il CTU
Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*

