

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: gesualdoincarbone@pec.it

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 06/2012 R.G.E.

Promossa da



GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro

UDIENZA: 20/10/2017



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

L'anno 2017 il giorno 12 del mese di Settembre il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha depositato la Relazione tecnica di Stima del bene immobile con allegato attestazione della prestazione energetica di cui alla Esecuzione Immobiliare N. 06/2012.

Presenza di



IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)
Agronomo



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 06/2012
Promossa



GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale ed iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto con Ordinanza del 26/06/2017 al fine di procedere alla stima del bene immobile che risulta riportato nella procedura di cui all'oggetto nonché alla redazione dell'attestato di prestazione energetico.

Prestato il giuramento promissorio il 06/07/2017, lo scrivente ha disposto comunicazione alla procedente ed all'esecutato del sopralluogo in Scordia per il giorno 19/07/2017.

Alle operazioni tecniche è stata presente l'esecutata che ha sottoscritto e confermato quanto riportato nel verbale di sopralluogo.



OGGETTO DEL MANDATO

Con la citata Ordinanza del 26/06/2017, il Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone ha nominato lo scrivente conferendo incarico di procedere alla descrizione e stima del bene riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura N. 06/2012 nonché la redazione dell'APE.

Il prestatore giuramento del 06/07/2017 il sottoscritto ha confermato l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la completezza della documentazione e la proprietà dei beni in capo ai debitori indicandone il regime patrimoniale;
- Accerti la attuale proprietà e l'esatta provenienza del bene;
- Accerti l'esatta provenienza e se il bene risulta accatastato o meno quantificandone i costi;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona riportata nello strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene la rispondenza della costruzione, le opere abusive ed istanze di condono;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti se risulta divisibile;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;



- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;
- Verifichi se i beni pignorati sono gravati di censo;
- Alleghi idonea documentazione fotografica.

Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.



PREMESSA

La precedente Unicredit s.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Sampognaro del foro di Catania, dichiara di vantare un credito dalla eseguita di Euro 178.809,40 il cui atto di precetto risulta modificato il 13/10/2015 con espresso avvertimento che, in difetto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Il suddetto debito deriva dalla concessione di un mutuo concesso ai sensi degli art. 38 e seguenti di cui al Decreto legislativo n. 385 del 01/09/1993 e per la somma di Euro 144.760,00.

A garanzia della puntuale restituzione del capitale maturato e delle obbligazioni nascenti del contratto, in data 15/05/2007, è stata iscritta ipoteca volontaria di primo grado per il montante di Euro 289.520,00.



ATTO DI PIGNORAMENTO

La procedente Unicredit s.p.a. già denominata Credito Italiano con atto di pignoramento immobiliare dichiara di volere sottoporre, come in effetti sottopone, ad esecuzione forzata ed a pignoramento immobiliare i seguenti beni nella piena disponibilità della esecutata:

- 1) Casa in Scordia, Via Regina Elena 75 costituente unica unità abitativa, censita in catasto al foglio 21 particella 988, categ. A/4 cl. 2 vani 5,5 con la rendita catastale di Euro 110,78 (piano Terra e primo piano) ed al foglio 21 part. 992 sub 2 categoria A/5 cl. 4 vani 1.00 con la rendita catastale di Euro 28,92 (primo piano).
- 2) Vano garage in Scordia Via Regina Elena 71 particella 992 sub 1 (piano terra) categ. C/6 cl. 3 di mq. 11 e con la rendita catastale di Euro 31,81;
- 3) Locale depositato in Scordia Via Disco, 18 esteso mq. 59 circa in catasto al foglio 21 part. 989, piano terra, categ. C/2 cl. 1 rendita catastale Euro 158,45.

L'atto di pignoramento è stato presentato per la registrazione il 18/01/2016 al n. 53.

La nota di trascrizione è riportata al Registro generale al n. 1668 ed a Registro Particolare al n. 1289.



Con la notifica del suddetto atto è stato ingiunto all'esecutato di astenersi a la qualunque atto che possa sottrarre il bene alla garanzia del vantato credito.

Con istanza del 29/09/2016 il legale della precedente ha avanzato la richiesta di vendita dall'immobile.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUL **BENE PIGNORATO**

Dalla relazione notarile prodotta agli atti è stato rilevato che l'immobile riportato nell'atto di pignoramento ed intestato esclusivamente alla esecutata risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria iscritta il 15/05/2007 ai nn. 35319/9804 in dipendenza dell'atto di mutuo rogato dal Notaio Marco Cannizzo da Catania dell'11/05/2007 rep. 37657 per montante di euro 289.520,00 di cui sorte capitale Euro 144.760,00 a favore della Banca di Roma oggi UniCredit s.p.a.
Detta ipoteca grava su tutto l'immobile;
- Ipoteca legale iscritta il 10/03/2010 ai nn. 15810/5972 in dipendenza di atto pubblico della Serit. Sicilia per un montante di Euro 295.692, 56 di cui sorte capitale Euro 147.846,28;
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 20/11/2012 ai nn. 56728/4835 nascente dal decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Pontedera (PI) reg. 385 del 09/07/2012 a favore della s.n.c. Publiset di Favale e c;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 18/01/2016 ai nn. 1668/1289 nascente dall'atto Giudiziario emesso da Tribunale di Caltagirone il 20/12/2015 Rep. 1152 a favore dell'Unicredit.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

L'esecutata [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del precisato pignoramento.

Il bene risulta in regime di separazione dei beni.

L'immobile è stato acquistato con atto di Compra- Vendita dal 15/05/2007 di cui ai nn.35318/20521 rogato dal Notaio Marco Cannizzo da Catania da potere di [REDACTED] Maria per [REDACTED] stesso bene.

Il suddetto bene era posseduto [REDACTED] [REDACTED] fin dallo impianto meccanografico del 30/06/1987.



METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo del mercato locale degli immobili, riportati nella Esecuzione N. 06/2012 seguirà il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica ed in riferimento alla Ordinarietà estimativa che rappresenta la base della scienza estimativa.

I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non sarà trascurato il sorgere di quel valore speciale per qualche immobile che presenta attributi tali che lo rendono più attento ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla citata ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo dell'immobile.

Gli immobili, interessati alla esecuzione, vengono esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso, ivi comprese le eventuali caratteristiche costruttive.



Detti parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondente che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa rispondente alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile riportato nella esecuzione immobiliare trova sito in Scordia Via Regina Elena 73. Si accede ad esso dalla parte storica del territorio di Scordia dove viene individuato e raggiunto il citato sito.

Trattasi di un antico fabbricato realizzato su un sito roccioso e geologicamente stabile ma di poco apprezzamento architettonico e poco funzionale.

La parte prospettica, infatti, ripresa con la foto n. 1 ricade su un antico arco caratteristico di una antica storia del sito.

Dopo una scala interna che ricade su un cortile in comune con altri proprietari si accede all'immobile riportato nella allegata planimetria **Alleg. A** destinato a sede soggiorno – cucina **Foto n. 2**

Successivamente è stato praticato un ampliamento che ha interessato il sito di un'ampia terrazza realizzando la parte abitativa così come riporta la planimetria **Alleg. B**.

Con la detta costruzione realizzata, circa 12 anni or, sono stata ricavati un corridoio **Foto n. 3** un vano soggiorno **Foto n. 4** due vani letto **Foto n. 5** ed un tratto scoperto prospiciente sulla Via Regina Elena.

Quanto sopra si svolge tutto e primo piano in quanto il piano terra rimane interessato, da due vani terrani, il primo ubicato e ricadente sulla Via Regina Elena al n. 71 rilevato con la **Foto n. 6** e riportato nella planimetria "C" mentre, il secondo vano terranno ricade sulla retrostante Via Disco rappresentato nella planimetria **Alleg. D** ed ancor meglio rappresentato nella planimetria **Alleg. B**.



Quest'Ultimo vano terranno presenta una autonoma entrata dalla citata Via Disco così come dimostra la **Foto n. 7**.

Il sito di detto locale viene utilizzato come magazzino così come mostra la **Foto n. 8**.

Va precisato inoltre, che la copertura del Vano della Via Disco è stata realizzata con la formazione di una soletta con pignatte e in cemento armato il cui prolungamento dei tondini in ferro, come da **Foto n. 9**, pone in evidenza un'area libera con la possibilità di poterla interessata con altra costruzione.

L'immobile, nel complesso è vetusto, poco mantenuto anche se presenta quella sufficiente organicità per la famiglia che vi abita composta dalla esecutata, dal proprio marito e cinque figli.

L'immobile è riportato nel mappale **Alleg. F**.

Al fine di rendere più completa la sopra esposizione si precisa la parte catastale dell'immobile in argomento è riportata sul foglio 21 di Scordia in ditta Iacono Giovanna nata a Scordia il 04/03/1970 e più precisamente:

- 1) **Alleg. A** foglio 21 Part. 992 sub. 2 categ. A/5 cl. 4 vani 1 rendita di Euro 28,92 sup. mq. 17;
- 2) **Alleg. B**. Foglio 21 part. 988 categ. A/4 cl. 2 vani 5,5 Rendita Euro 110,78 di mq. 112,00;
- 3) **Alleg. C**. Foglio 21 part. 992 sub, 1 categ. C/6 cl. 3 rendita Euro 31,81 mq. 11,00;



- 4) **Alleg. D** foglio 21 Part. 989 categ. C/2 cl. 1 Rendita Euro 158,45 sup. mq. 68,00.

La superficie abitativa è di mq. 140,92 (mq. 112,0 + mq. 28,92) mentre la superficie dei due vani terreni corrisponde a mq. 79,00 e cioè mq 11,00 per quella ubicato in Via Regina Elena n. 71 e mq. 68,00 per il vano ubicato in Via Disco.

I Vani terreni sopra descritto sono in stato di completo abbandono e scarsamente mantenuti.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla riportata descrizione ed in riferimento al contenuto riportato nel metodo estimativo, occorre eseguire una distinzione valutativa sia per la parte abitativa e sia per i due vani terrani. Infatti, in considerazione che la parte abitativa presenta una complessiva superficie di mq. 140,92 il valore da attribuire è di Euro 98.000,00 pari a circa 700 al mq.

Il valore da attribuire ai due vani terrani è di Euro 33.000,00 (13.000,00+ 20.000,00) e precisamente:

Vano terranno Via Regina Elena 71 Valore di Euro 13.000,00

Vano Terranno Via Disco valore di euro 20.00,00

Va precisato che il valore stimato è di Euro 131.000,00.

I suddetti valori si ritengono equi e congrui in riferimento al locale mercato di Scordia.



ATTESTATO DEL CLASSAMENTO ENERGETICO

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n.158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorre dal 1 Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato risulta sprovvisto di certificazione energetica.

Lo scrivente, nella precisata qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe F.



CONCLUSIONI

Gli elementi tecnici riportati pongono in evidenza un fabbricato di civile abitazione sito in una zona storica della città di Scordia. Il detto bene, per le sue caratteristiche, e per il facile accesso è stato attribuito un valore che rispecchia l'andamento del locale mercato Scordia.

La Consulenza è stata completata con la redazione della certificazione energetica che, per completezza, è stata formulata da elementi tecnici tratti sul luogo e ciò in asseveramento alla vigente normativa.

Lo scrivente rassegna la consulenza in adempimento del mandato ricevuto mentre rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

