

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 153/2008 – R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro

Debitore esecutato +1

Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice: **Dott.ssa R. Taverna**

Udienza del 30 / 11 / 2010

CR n° 356

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esec. N. 153/'08 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro debitore esecutato +1;

Verbale di deposito Consulenza

L'anno duemiladieci, il giorno 08 del mese di Settembre avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Arch. Francesco Donato, 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 DVD dell'intera C.T.U. come da mod. A -A1.

Il Direttore di Sezione

Il Consulente



Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

1.0 Premessa.

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Donato con studio in via Icaro, s.n. Coop. Diogene in Caltagirone iscritto all'albo degli architetti della provincia di Catania al n. 1166 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 153/'08 R.G.E. promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro debitore esecutato +1.

Accettato l'incarico all'udienza del 10/06/2010 ha prestato giuramento di rito.

1.1 Operazioni peritali.

Il consulente Dott. Arch. Francesco Donato, mediante lettera raccomandata n. 12430667029-6 del 12/07/'10 ricevuta dal debitore esecutato in data 13/07/2010 nonché mediante mail del 12/07/2010 inviata all' avv. Mastrandrea Lorenzo e visualizzata dal destinatario in pari data, comunicava alle parti che per giorno 22/07/'10 alle ore 09,45 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali.

Il giorno del sopralluogo erano presenti i debitori esecutati.

Il C.T.U. pertanto provvedeva a redigere regolare verbale delle operazioni peritali, (allegato n.1).

2.0 Oggetto della stima.

2.1 Con Atto di pignoramento Immobiliare del 03/12/2008 presentato al n. 146 in data 09/01/2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania al registro generale n. 1054 e registro particolare n. 661 la Intesa San Paolo S.p.A. sottopose a pignoramento i beni di seguito elencati:

- *Fabbricato sito in Vizzini (CT) ad angolo tra via Fonia e via Cafici, con ingressi principali da via Fonia numeri 12 e 16, composto da un vano terrano avente ingresso separato da via Fonia n. 12, da tre vani a piano terra con accessori aventi ingresso da via Fonia n. 16 e da un sottostante vano terrano con ingresso da via Cafici accessori e pertinenze, confinante con proprietà Mazzarino, con le dette vie Fonia e Cafici e sottostante a proprietà degli eredi Ialuna.*

Riportato al catasto fabbricati del comune di Vizzini al foglio di mappa 80 particelle:

- 381 sub. 1 cat. A/6 cl. 1, vani 3, rendita £ 54.000 via Fonia n. 14 p.t..
- 381 sub. 2 graffata con la particella 382 sub. 1 cat. A/3 cl. 4, vani 5,5 rendita £ 374.000 via Fonia n. 18 p.t..

2.2 Individuazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.

2.3 Premessa:

Al fine di chiarire, come da mandato, la reale tipologia, classificazione, posizione e definizione esatta dei beni oggetto della presente consulenza, si precisa quanto segue: l'immobile principale di vani 5,5 e più esattamente quello di via Fonia 18 (visura catastale) è destinato ad abitazione principale dei debitori esecutati ed ha accesso dalla via Fonia che è una traversa di via Cafici, (foto n. 01-02).

Il vano singolo di via Fonia non è altro che il piccolo ripostiglio esterno, contrassegnato in planimetria (allegato n. 02) come immobile "C".

I tre vani di cui alla via Fonia 14 (visura catastale) sono invece il garage magazzino di piano terra cui si accede dalla via Cafici, 9 (foto n. 01).

Pertanto, più precisamente gli immobili oggetto di pignoramento, realmente presenti sul sito risultano appunto tre e saranno identificati con:

Immobilie "A" – Appartamento - foglio 80 - particella 381 - sub. 2 – A/3 – 5,5 vani

Immobilie "B" – Garage-Magazz. - foglio 80 - particella 381 - sub. 1 – A/6 – 3 vani

Immobilie "C" – Ripostiglio – foglio 80 - particella 382 - sub. 1 (graffata).

2.3.1 - Immobili "A" + "C":

L'immobile è sito nel comune di Vizzini al civico 18 di via Fonia che è una traversa del pieno centro storico che si diparte in salita dalla via Cafici, mediante gradinata; per quanto precede, quest'ultimo non si trova al piano terra come riportato erroneamente sia nei certificati catastali che nell'atto di pignoramento, ma al primo piano e si affaccia con due diversi balconi sia sulla via Fonia che sulla via Cafici.

Confina con le via Cafici e Fonia essendo un edificio ad angolo e con altre proprietà sui fianchi laterali ed al piano secondo mentre sotto condivide il solaio con l'immobile "B" che è il garage-magazzino di cui di descriverà al successivo punto 2.3.2, (foto n. 01-02).

E' un edificio di vecchia costruzione realizzato in pietrame locale di corpose dimensioni con muri esterni che si dipartono da oltre 1,10 m. di spessore per diradarsi verso l'alto; è rifinito sia internamente che esternamente (foto n. 01).

Internamente è suddiviso in un l'ingresso principale cui attraverso 6 gradini si accede ad un disimpegno; sulla destra rispetto all'ingresso vi è un salone aperto a giorno con il piccolo corridoio ed una cucina con un balcone che si affaccia appunto sulla via Cafici.

Dal disimpegno principale si accede quindi ad una camera da letto senza infissi, ad un bagno ed a un ulteriore piccolo disimpegno che da accesso a due camerette e ad un'altra camera da letto quest'ultima con benedettina che si affaccia sulla via Fonia.

L'appartamento risulta rifinito come segue:

- pavimentazione in mattoni di ceramica;
- intonaco alle pareti e pittura a duco-tone;
- stucchi e decori in gesso;
- fornito di impianto elettrico ed idrico con tubazione sottotraccia allacciate alle rispettive reti pubbliche;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato e vetro;
- cucina e bagno rifinite con piastrelle in ceramica a mezz'altezza;
- solai interni con volte a botte;
- climatizzazione con macchine di tipo "fancoil";
- facciata prospiciente la via Cafici, ben rifinita con intonaco plastico e modanature in pietra locale, facciata sulla via Fonia in pessimo stato di conservazione, (foto n.01-02).

Discorso a parte per l'immobile riportato alla particella 382 del foglio 80 come sub. 1 (graffato) in quanto quest'ultimo come anticipato, è un piccolo ripostiglio alquanto vetusto, posto immediatamente dopo il portoncino d'ingresso dell'appartamento e chiuso con una piccola porticina in metallo.

Censito al N.C.E.U. del comune di Vizzini al foglio n. 80 particella 381 sub. 2 cat. A/3 - classe 4 - vani 5,5 rendita € 193,15 (vedasi allegati n. 02-04-05 e foto 03-04-05-06-07).

L'altezza netta interna è di m. 3.30 mentre la superficie convenzionale data dalla superficie coperta compresi i muri perimetrali esterni e metà dei muri comuni con altre ditte, nonché, il 50% dei ballatoi risulta essere pari a mq. 217,00.

Il suddetto valore è stato determinato attraverso i calcoli di seguito esposti:

Appartamento	+	ml 7,78 x ml 21,20	= mq	164,94
Ripostiglio esterno:		ml 6,63 x ml 5,70	= mq	37,79
		ml 3,20 x ml 3,80	= mq	12,16
<i>Superficie convenzionale appartamento inclusi ½ muri perimetrali interni e interi esterni</i>				= Mq 214,89
Ballatoi:		ml 2,56 x ml 0,72	= mq	1,84
		ml 2,56 x ml 0,72	= mq	1,84
<i>di cui la superficie convenzionale è: (1,84 + 1,84)=</i>				= mq 1,84
<i>Totale Appartamento + ½ Ballatoi</i>				= mq 216,73
Arrotondando si ha				Mq. 217,00

2.3.2 - Immobile "B":

L'immobile è sito nel comune di Vizzini al civico 9 di via Cafici che è una via del centro storico, cui attraverso una saracinesca in metallo, dalla stessa porta dell'asse viario si accede a raso; è utilizzato come garage e magazzino dai debitori esecutati, (foto n. 01-02).

Come l'immobile "A", essendo quello in esame sottostante, confina anch'esso con le via Cafici e Fonia essendo appunto un edificio ad angolo e con altre proprietà sui fianchi laterali mentre sopra condivide il solaio con l'immobile "A" che è l'appartamento di cui si è descritto al precedente punto 2.3.1.

Essendo una unica palazzina, anche l'immobile in parola è un edificio di vecchia costruzione realizzato in pietrame locale con muri esterni di ben 1,10 m. di spessore; al suo interno risulta non rifinito ma lasciato a pietra.

Internamente è suddiviso in un vano principale cui attraverso 6 gradini si accede ad un ulteriore vano ad una quota di circa 1,00 metro più alta che funge da disimpegno e da accesso sulla destra una parete in blocchi che crea un altro vano e sulla sinistra un altro vano abbastanza ampio, (foto n. 08-09).

L'immobile non risulta rifinito al suo interno e viene usato come garage per i mezzi di famiglia e come piccolo magazzino.

Ha tutte le pareti in pietra viva e manca il pavimento che è costituito da calcinacci e sabbia locale.

L'impianto elettrico ed idrico è con tubazione sopratraccia allacciato alle rispettive reti pubbliche; la facciata prospiciente la via Cafici è ben rifinita con intonaco plastico e modanature in pietra locale mentre la facciata sulla via Fonia in pessimo stato di conservazione, (foto n. 01-02).

Censito al N.C.E.U. del comune di Vizzini al foglio n. 80 particella 381 sub. 1 cat. A/6 classe 1 vani 3 rendita € 27,89 (vedasi allegati n. 03-04-05 e foto 08-09).

L'altezza netta interna è di m. 4,90 nel vano principale e circa 4,00 nei vani con accesso dalla scaletta interna in blocchi.

La superficie convenzionale data dalla superficie coperta compresi i muri perimetrali esterni e metà dei muri comuni con altre ditte risulta essere pari a mq. 217,00.

Il suddetto valore è stato determinato attraverso i calcoli di seguito esposti:

$$\text{Garage - Magazzino: } \text{ml } 7,54 \times \text{ml } 15,37 = \text{mq } 115,89$$

$$\frac{\text{ml } 8,34 + \text{ml } 6,16}{2} \times 6,65 = \text{mq } 48,21$$

$$\begin{array}{l} \text{Superficie convenzionale garage-magazzino} \\ \text{inclusi } \frac{1}{2} \text{ muri perimetrali interni e interi esterni} \end{array} = \text{Mq } 164,10$$

$$\text{Arrotondando si ha} \quad \text{Mq. } 164,00$$

3.0 Titoli di provenienza

Gli immobili su descritti risultano essere di proprietà dei debitori eseguiti in ragione di ½ per ciascuno, pervenuti con atto dello 06/02/1990 rogitato dal Notaio Falcone Nunzio con studio in Vizzini e trascritto in data 27/12/1990 ai nn. 51852 e 39902 da potere di Privitelli Giovanna Teresa nata a Vizzini il 13/11/1906, Privitelli Lucio nato a Vizzini il 13/11/1906 e Privitelli Lucrezia nata a Vizzini il 22/01/1914.

A questi ultimi era pervenuto mediante atto di successione alla morte di Privitelli Lucio, deceduto a Catania in data 08/09/1982 con denuncia n. 60 volume 482 presso l'Ufficio registro di Caltagirone.

4.0 Situazione Urbanistico-amministrativa

L'immobile di cui trattasi è inserito nel pieno centro storico di Vizzini e da indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Vizzini, tutti gli immobili risultano essere conformi alla normativa urbanistica ed in regola con l'accatastamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania (da cui le visure aggiornate), pertanto non è riscontrabile alcuna difformità amministrativa.

La destinazione d'uso, risulta, così come dai certificati catastali (Allegati n. 04-05) di tipologia abitativa con cat. A/3 per l'appartamento ed A/6 per il garage-magazzino.

5.0 Possesso e uso

Tutte le unità immobiliari di cui sopra, risultano alla data della presente consulenza essere nel totale possesso ed uso dei debitori eseguiti; questi sono adibite ad abitazione principale e ricovero veicoli di famiglia.

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 08/06/2009 a firma del Notaio Cammarata Gaetano, come si evince dalla visura aggiornata della conservatoria dei registri immobiliari di Catania ed allegata al n. 06 a/b della presente C.T.U.

8.0 Progetto di divisione in lotti

La struttura dei due immobili in esame, permette una semplice separazione in due distinti lotti in quanto questi ultimi hanno ciascuno il proprio accesso indipendente.

Tale conformazione non osta pertanto tale separazione e, premesso che la vendita è effettuabile comunque per l'intero lotto oggetto di consulenza, si propone, essendo comunque cospicuo il valore complessivo degli immobili in esame rispetto alle caratteristiche socio-economiche dell'area su cui insistono ed alle sue reali potenzialità, di dividere gli immobili al fine di rendere appetibile l'acquisto dei beni oggetto di valutazione.

- **Lotto n. 01 - Immobile "A" + "C"**

Definito dall'appartamento sito in Via Fonia, 18.

Immobile "A" + "C"

<u>Appartamento + Rip.</u>	Mq	217,00	x	Euro	770,00	=	Euro	167.090,00
Valore del lotto n. 01						=	Euro	167.090,00
Totale valore del lotto n. 01 arrotondato						=	Euro	167.000,00

- **Lotto n. 02 - Immobile "B"**

Definito dal garage-Magazzino sito in via Cafici, 9.

Immobile "B"

<u>Garage-Magazz.</u>	Mq	164,00	x	Euro	480,00	=	Euro	78.720,00
Valore del lotto n. 02						=	Euro	78.720,00
Totale valore del lotto n. 02 arrotondato						=	Euro	79.000,00

9.0 Conclusioni

In esito al mandato conferitomi dalla S.V. riguardante la valutazione degli immobili siti nel comune di Vizzini, il sottoscritto, esperto nei gli esami ed effettuati tutti gli accertamenti e valutazioni, ritiene opportuno suddividere in n. 02 lotti l'area attribuendo, nel dettaglio:

- lotto n. 01 un valore di **Euro 164.000,00**
- lotto n. 02 un valore di **Euro 79.000,00**

per un valore complessivo di **Euro 246.000,00** attribuito agli immobili accorpati.

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Si allegano alla presente:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- mappa catastale;
- certificati catastali;
- planimetrie delle unità immobiliari;
- iscrizioni alla data della presente.

Caltagirone li

IL C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Denaro

