

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 R.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. PCA MIL 72606 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 30/01/2014

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012 -

PROMOSSA DALL' ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

"DEBITORI ESECUTATI"

IL C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)



Giudice Dott.ssa G. Amato
Rinvio Udiienza 04/03/2014

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012 PROMOSSA DA

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone al viale Mario Milazzo n°119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del 01/10/2013 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato come da mandato allegato al verbale di udienza del 01/10/2013.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione del sopralluogo del 14 gennaio 2014, acquisita nuova documentazione, tutta ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima.

Si precisa che lo scrivente ha tentato a vuoto, due sopralluoghi, come descritto nel verbale allegato (il debitore esecutato non ha permesso l'accesso agli immobili), solo al terzo sopralluogo è riuscito ad espletare le operazioni tecniche con il permesso del debitore esecutato.

RELAZIONE

-PREMESSA-

CAPITOLO I

Con atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2012 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/08/2012 ai n.ri 40029/32410, l'Italfondario s.p.a. in qualità di procuratore della Adriano Finance s.r.l. sottopose a pignoramento i seguenti immobili così testualmente descritti:

"... 1) appartamento facente parte dell'edificio, sito a Caltagirone, via Icaro s.n., composto da cinque vani ed accessori a piano terzo; confinante con la detta via, con vano scala e con area condominiale.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, al foglio 111, particella:

- 552 sub. 122, via Icaro n. sn, piano t/3, interno 2, scala B, categoria A/2, classe 5, vani 7, r.c. € 506,13;

2) un garage-contina facente parte dell'edificio, sito in Caltagirone, via Icaro n. sn, di circa metri quadrati 25 (venticinque) a piano terra; confinate con la detta via, con cortile da due lati e con proprietà Aleo.--

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, al foglio 111, particella:

- 552 sub. 23, via Icaro n. sn, piano T, scala B, categoria C/6, mq. 25, r.c. € 121,37;..."

il tutto per come rilevato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella

trascrizione dell'atto di pignoramento, allegati al fascicolo dell'esecuzione.

Si fa presente che per il compendio pignorato di cui all'atto di pignoramento immobiliare, nonostante esso sia costituito da due unità immobiliari catastali, di fatto rappresenta un'unità abitativa con garage di pertinenza, pertanto le due unità immobiliari, abitazione e garage, a parere dello scrivente, possono essere intese come complementari, sia dal punto di vista della funzionalità globale, sia dal punto di vista del valore, per come si specificherà meglio nel seguito della presente relazione.

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE E FORMAZIONE
DEI LOTTI DI FATTO, AUTONOMI E SINGOLARMENTE VENDIBILI

Sulla scorta della precedente considerazione, lo scrivente ha identificato il compendio pignorato, come un unico lotto costituito da un'abitazione con cantina e garage, siti nel comune di Caltagirone in via Icaro s.n.c., al piano terra il garage e la cantina, al piano terzo l'appartamento, censiti al N.C.E.U. al foglio 111 particella 552 sub 12 (appartamento e cantina) e sub 23 (garage).

Le predette unità immobiliari, fanno parte della cooperativa edilizia "San Basilide" soc. coop. a r.l..

- PROVENIENZA E SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 2

Dallo studio della certificazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare, e dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso i pubblici Uffici, si può riferire quanto segue.

Ai debitori esegutati, in regime di comunione legale dei beni (con la moglie, 2° debitore esegutato), gli immobili oggetto della presente procedura, pervennero giusto atto di assegnazione di alloggio di cooperativa con accollo di mutuo individuale, giusto atto del 22/07/2002, rep. 84365 rogato dal notaio Gaetano Cammarata, registrato a Caltagirone il 08/08/2012 al n.1261 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/08/2002 ai n.ri 24237/32024, da potere della società cooperativa edilizia San Basilide soc. coop. a r.l. con sede in Caltagirone (doc.1). Attualmente le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono in proprietà superficaria dei due debitori esegutati, come già detto in regime di comunione legale dei beni.

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, risultano censiti al N.C.E.U. al foglio 11 particella 552 (doc.ti da 2 a 7):

- sub 12, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 506,13, piano 3° scala B interno 2;
- sub 23, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, rendita € 121,37; piano terra scala B;

intestati a:

- "debitore esegutato", proprietà superficaria 1/1;

Nota del C.T.U.

L'attuale intestazione catastale, non è completa né corretta, ciò in quanto manca l'indicazione di uno dei debitori esegutati (), con la relativa precisazione del diritto "in regime di comunione dei beni" e l'indicazione dell'intestazione del comune di Caltagirone con la relativa precisazione del diritto "proprietario per l'area per 1/1".

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-*CAPITOLO 4*

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione e trascrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie a partire dalla data dell'impianto meccanografico (1982) sino al 10/01/2014, nonché in aggiornamento alla relazione ex art. 567 c.p.c. allegata al fascicolo dell'esecuzione.

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici dei due "debitori esegutati", coniugi, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata (doc.ti 8 e 9).

Le note scaturite dalla ricerca sono state estratte sia in forma sintetica, per ciascun nominativo, sia completa per avere i dettagli di eventuali note in aggiornamento a quelle della relazione ex art.567 c.p.c..

Pertanto dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, si possono rilevare le iscrizioni da cancellare successivamente alla vendita giudiziaria degli immobili oggetto della presente C.T.U.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -

CAPITOLO 5

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione e alla stima degli immobili.

Trattasi di una abitazione con cantina e garage, ubicati nell'edificio della cooperativa edilizia "San Basilide" soc. coop. a r.l., siti a Caltagirone in via Icaro s.n.

L'edificio e le singole unità immobiliari, sono visualizzate esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentati nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico della situazione dei luoghi, redatto dallo scrivente (tav.1).

In occasione del sopralluogo del 14/01/2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

L'edificio condominiale è servito da una corte perimetrale, che confina a N/E e a sud con fabbricati e/o con le corti di questi, appartenenti ad altre ditte, mentre ad ovest confina con la via Icaro, dalla quale vi si accede.

Esso ha una struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto a due falde inclinate. Le finiture dei prospetti esterni sono con tompagnatura in mattoni a faccia vista, alloggiati all'interno dei telai in c.a.. Il vano scala dal quale si arriva all'appartamento è con rivestimento in granito, pareti tinteggiate e ringhiera metallica, vi è altresì ascensore. La sistemazione esterna dell'area di corte comune, in parte è a verde, poco curato o pressoché inesistente, in parte è ad asfalto ed in parte (nel retro prospetto) è con pavimentazione in mattoni di cemento.

L'abitazione posta al terzo piano della scala B interno 2, è costituita da una cucina, un salotto, tre vani letto, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un doppio servizio come da elaborato grafico allegato. Le finiture interne hanno le seguenti caratteristiche: pavimentazione in ceramica per tutti i vani, pareti e soffitti tinteggiati, controsoffitti in gesso nel salotto e nel corridoio con illuminazione incassata. Le porte interne sono in legno tamburato il portone d'ingresso è in legno con blindatura, gli infissi esterni sono in legno e vetri con veneziane in alluminio preverniciato. Nel bagno vi sono installati, un water, un bidet, un lavabo ed una vasca, nel doppio servizio vi sono installati un water, un bidet, un lavabo ed un piatto doccia.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, TV, idrico, fognario, telefonico, citofonico, impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia ubicata all'esterno nel balcone, ed elementi in alluminio preverniciato.

La cantina, che catastalmente fa parte dell'unità immobiliare dell'appartamento, ha ingresso pedonale dal retrospetto, mentre il garage, con ingresso carrabile, ha accesso dal prospetto principale; entrambi i locali, sono adiacenti e per tale motivo il debitore esecutato ha rimosso una parte del tramezzo divisorio in gesso, unendo i due locali.

Nota del C.T.U.

< Tale operazione di fusione fra unità immobiliari, effettivamente dal punto di vista urbanistico, può essere considerato un abuso, considerato che per il ripristino della situazione dei luoghi è necessaria la ricostruzione

del settore di tramezzo rimosso, sarà a cura e spesa del futuro acquirente, tale adempimento >.

Essi hanno le stesse finiture interne: pavimenti in scaglietta di marmo, pareti e soffitti tinteggiati, gli infissi sono in metallo, ed in particolare la porta del garage è del tipo basculante. Inoltre vi è l'impianto elettrico in entrambi i locali ed idrico e fognario nel locale cantina.

Attualmente, l'appartamento, la cantina ed il garage, sono abitati ed occupati dai debitori esegutati.

I dati metrici delle unità immobiliari sono:

Superficie dell'appartamento

- appartamento al p.3° : mq 128,45;

- ballatoi dell'appartamento mq $15,55 + 6,45 =$ mq 22,00 (s.n.r.);

altezza utile interna H=mt 2,75

Superfici del garage e della cantina:

- garage : mq 27,50

- cantina : mq 14,00

altezza utile interna H= mt 2,40

le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico tav.1.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal titolo di provenienza si è accertato che la cooperativa edilizia, venne costruita in forza della concessione edilizia n°129 del 20/09/1996 e successiva concessione edilizia in variante n°167 del 28/08/1998.

NOTE SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .

Per quanto riguarda la certificazione energetica oggi A.P.E., si specifica che per i locali al piano terra, garage e cantina, con riferimento alla vigente normativa in materia, non è previsto l'attestato di prestazione energetico. Per quando riguarda l'abitazione al piano terzo, rientra fra le tipologie edilizie per le quali è previsto l'attestato di prestazione energetica in occasione di compravendita fra privati o locazione.

Il debitore esecutato, nel verbale di sopralluogo, ha dichiarato che non è stato dato incarico a tecnico abilitato per la redazione di A.P.E. e pertanto nessun attestato è stato redatto per l'abitazione nel rispetto della vigente normativa. Quindi la redazione dell'A.P.E. sarà a cura e spese del futuro acquirente che lo potrà far valere nei casi previsti dalla normativa.

STIMA

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta, cioè compresi i muri perimetrali esterni e 1/2 dei muri con le parti comuni, 1/2 della superficie dei ballatoi secondo la consuetudine locale nel territorio del

comune di Caltagirone.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici dei lotti e agli elaborati grafici redatti dallo scrivente (tav. 1) allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, l'autonomia o la dipendenza da altri immobili, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare, della zona di ubicazione dell'immobile, della complementarietà delle due unità immobiliari, abitazione e garage .

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, sia terreni che fabbricati, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono

sull'immobile, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per immobili con caratteristiche similari, si stima ad € 500,00 al mq il garage al piano terra, ad € 350,00 la cantina al piano terra e ad € 750,00 l'abitazione al terzo piano, per cui si ha:

Calcolo della superficie convenzionale:

Garage : mq 27,50

Cantina : mq 14,00

Abitazione : mq 128,45 + (22,00 : 2) = mq 139,45

che si arrotonda a mq 140,00

Stima:

mq 27,50 x € 500,00 = € 13.750,00

mq 14,00 x € 350,00 = € 4.900,00

mq 140,00 x € 750,00 = € 105.000,00

totale **€ 123.650,00** (valore a base d'asta del lotto n°1)

CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. ritiene che il compendio oggetto di stima, nonostante allo stato attuale sia suddiviso in due unità immobiliari, abitazione e garage, di fatto il C.T.U. ritiene che si tratta di una tipologia edilizia che identifica un'unica unità abitativa, con garage di pertinenza, infatti abitazione e garage, a parere dello scrivente, sono da

Geom. Michelangelo Pace

intendersi complementari ed inscindibili, ciò al fine di salvaguardare principalmente il valore dell'abitazione, la quale in mancanza del garage, certamente subirebbe un notevole deprezzamento, non rispettando quindi quanto disposto dall'art. 720 c.c..

Per quanto riguarda la vendibilità del compendio pignorato, si può affermare che è liberamente vendibile.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 30 gennaio 2014

Il Consulente

Geom. Pace Michelangelo

