

Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu
TEL.: 347-0882694

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA DANIELA ANGELOZZI

R.G.E. 110/2016

Esecuzione Immobiliare promossa da:
Rappresentata da:

DoBank S.p.A.
Avv. Bennati Marianna

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Mirabella Imbaccari, 21-03-2018

Il CTU

Dott. Ing. Rossella Interlandi



Sommario

1. PREMessa ED INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
2.1. CONTROLLO DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	6
2.2. NOTE RELATIVE ALLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	7
2.3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI	8
2.4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
2.4.1. UBICAZIONE	8
2.4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
2.4.3. COERENZE	9
2.5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	9
2.5.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	9
2.5.2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI ZONA	10
2.5.3. DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA	10
2.5.4. MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE	23
2.6. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO	24
2.7. STATO DI POSSESSO	25
2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
2.9. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	26
2.10. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE ED USO CIVICO	26
2.11. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	26
2.12. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO	26
2.13. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA	36
2.14. APE	36
2.15. ALLEGATI	36



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.euTRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA DANIELA ANGELOZZI

R.G.E. 110/2016

Esecuzione Immobiliare promossa da:
Rappresentata da:DoBank S.p.A.
Avv. Bennati Marianna

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: RAPPORTO DI STIMA**1. PREMESSA ED INCARICO**

Con provvedimento del 22/08/2017 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati la sottoscritta dott. Ing. Rossella Interlandi, nata a Böblingen (Germania) il 28/01/1975 e residente a Catania in via del Pompelmo n.11, con domicilio fiscale a Mirabella Imbaccari in via E. Berlinguer n.5, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A5610, con l'invito a comparire per il giuramento e l'accettazione dell'incarico di stima il giorno 14/09/2017 in orario d'ufficio presso gli uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone.

Si riportano di seguito i quesiti sottoposti alla sottoscritta dal Giudice dell'esecuzione:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
3. *verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A./

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;
6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;
9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' 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;
10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: 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;
11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la



conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. verifichi 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;

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; d) verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;



17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero 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.), formulando un'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;
18. indichi l'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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
21. allegghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1. CONTROLLO DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. al punto 2., la sottoscritta ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.. Tale documentazione risulta completa di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 19/05/2016 dalla dott.ssa Daniela Corsaro notaio con studio sito in via Prima Retta Ponente n. 154 a Belpasso (CT).

2.2. NOTE RELATIVE ALLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

In data 16/10/2017 e 25/10/2017 la sottoscritta ha inviato alle parti comunicazione di inizio operazioni peritali mediante sopralluogo, tramite pec e raccomandata.

In data 07/11/2017 è stato effettuato il sopralluogo tecnico, così come comunicato alle parti, ed è stato redatto il relativo verbale. Durante tale sopralluogo si è proceduto al rilievo delle misure planimetriche e delle altezze dei vari ambienti mediante l'ausilio di cordella metrica e di distanziometro laser ed è stato effettuato un controllo visivo delle strutture portanti, delle murature esterne ed interne, dei serramenti esterni e degli infissi interni, delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti di pareti e soffitti, rivestimenti di bagni e cucina) e di quelle esterne e degli impianti.

La sottoscritta ha provveduto all'acquisizione della planimetria catastale, della visura per immobile e della visura storica.

La sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone (in data 28/12/17, 05/02/18 e 12/02/18), dove ha presentato formale richiesta di accesso agli atti, ed ha richiesto copia dei documenti relativi a un'istanza di fusione di tre unità immobiliari (che hanno dato vita all'attuale appartamento sito in via Pentolai n. 120-122 oggetto della presente esecuzione immobiliare) presentata in data 15/12/2005 e autorizzata in data 27/12/2005.

Sono state effettuate ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e presso l'Archivio Notarile (distretto di Catania e Caltagirone). Presso l'ufficio dell'Archivio Notarile di Caltagirone è stato possibile recuperare l'atto di compravendita del 30/12/2005 in favore del sig. _____ contro il sig. _____ (notaio Dott. _____).

È stata reperita la seguente documentazione utile al fine del processo di valutazione:

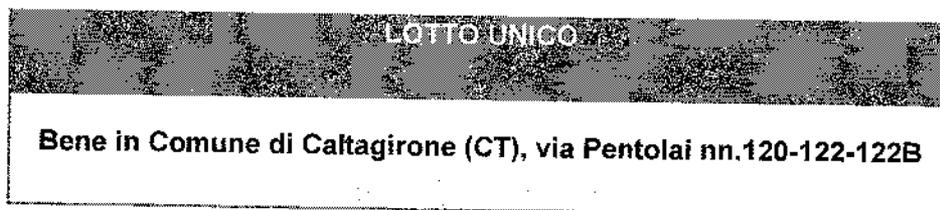
- estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltagirone relativo alla zona di pertinenza dell'immobile;
- stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Caltagirone relative alla zona di pertinenza dell'immobile.

La sottoscritta ha, infine, provveduto alla chiusura delle operazioni peritali mediante la stesura del presente rapporto di stima e relazione.



2.3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

A seguito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., la sottoscritta ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**2.4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****2.4.1. UBICAZIONE**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) con ingresso autonomo ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in via Pentolai n. 120-122-122B. L'immobile fa parte di un edificio di sei piani, ma non condivide spazi comuni col resto del fabbricato.



Figura 1: individuazione dell'immobile (fonte Google Maps)

In base al Piano Regolatore vigente nel Comune di Caltagirone, l'immobile oggetto della presente ricade in zona A2.1 "Contesto centrale, San Giorgio e San Giacomo".

2.4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone,

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
87	4838	19	Caltagirone, via Pentolai nn.120-122- 122B	A/4	5	6,5 vani	Tot: 140 m ² Totale escluse aree scoperte: 139 m ²	Euro 177,92

2.4.3. COERENZE

Il bene pignorato ha l'accesso su via Pentolai nn.120-122-122B. L'immobile confina con proprietà o i suoi aventi causa, e con proprietà o i suoi aventi causa, salvi migliori e più attuali confini.

9

2.5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**2.5.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento del 21/11/2016 di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/2016 (Registro Particolare n. 33396 - Registro Generale n.44114) a favore di DOBANK SpA - Verona (C.F. 00390840239) per la quota 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro gravante sulle seguenti unità immobiliari:

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
87	4838	19	Caltagirone, via Pentolai nn.120- 122-122B	A/4	5	6,5 vani	Tot: 140 m ² Totale escluse aree scoperte: 139 m ²	Euro 177,92

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La categoria catastale A/4 indica "abitazioni di tipo popolare", ovvero "unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello; dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili".

2.5.1.1. CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.5.2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI ZONA

L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Caltagirone. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caltagirone è collegata a Gela e Catania mediante la Strada Statale 417, a Catania per mezzo della Strada statale 385 di Palagonia che dopo il Bivio Iazzotto si innesta sulla costiera SS114. La città è collegata anche a Siracusa per mezzo della Strada Statale 124 che prosegue oltre San Michele di Ganzaria innestandosi sulla SS117 Bis. La Strada statale 683 attraversa anche il territorio di Caltagirone per mettere in collegamento la SS 514 Catania – Ragusa con l'autostrada A19 Palermo Catania.

Su queste direttrici operano varie autolinee extraurbane; è altresì disponibile un servizio di trasporto pubblico urbano.

10

2.5.3. DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA

Appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) all'interno di un edificio di sei piani. L'appartamento presenta un ingresso autonomo e non presenta spazi comuni col resto dell'edificio.

L'accesso all'immobile avviene da via Pentolai nn.120-122-122B..



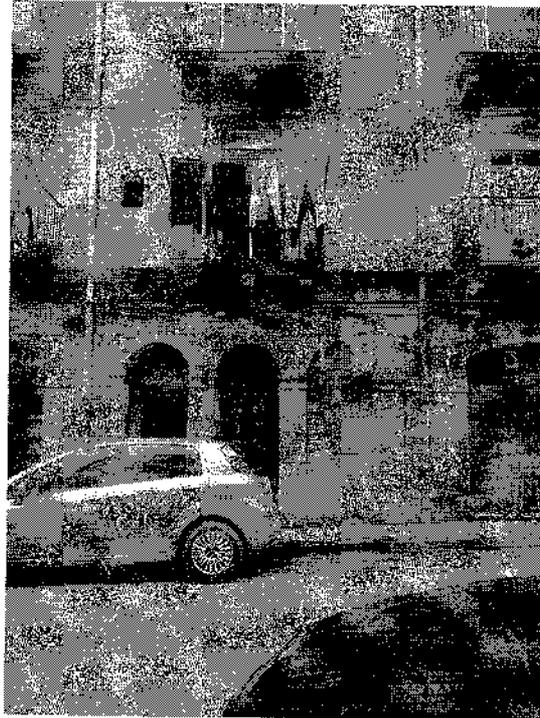


Foto 1: prospetto su via Pentofai



Foto 2: prospetto su via Pentofai

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967. I successivi lavori consistenti nella fusione in un'unica unità immobiliare di tre unità precedentemente censite al Fg. 87, particella 4838 sub 6, 7 e 14 sono stati autorizzati con provvedimento

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 27/12/2005 (istanza prot. N. 52564 del 15/12/2005 inoltrata dal sig.). Da allora non sono stati posti in essere interventi edilizi in assenza di licenza, autorizzazione o concessione.

La struttura portante è in muratura.

L'immobile presenta la seguente suddivisione:

Piano terra:

Al piano terra si hanno tre distinti ingressi all'immobile: un portone d'ingresso che immette nel vano scala (via Pentolai n.122); una portafinestra che immette direttamente in cucina (via Pentolai n.120) e un ampio portone che immette nel soggiorno (via Pentolai n.122B).



Foto 3: porte di accesso

Dall'ingresso principale, come già detto, si accede al vano scala che immette al piano superiore. In corrispondenza del pianerottolo al piano terra si ha una porta interna che consente l'accesso alla cucina. Da questa è possibile passare al soggiorno tramite un'altra porta interna a soffietto. Nel sottoscala è stato ricavato un servizio igienico con water e lavabo.





Foto 4: ingresso principale visto dall'interno

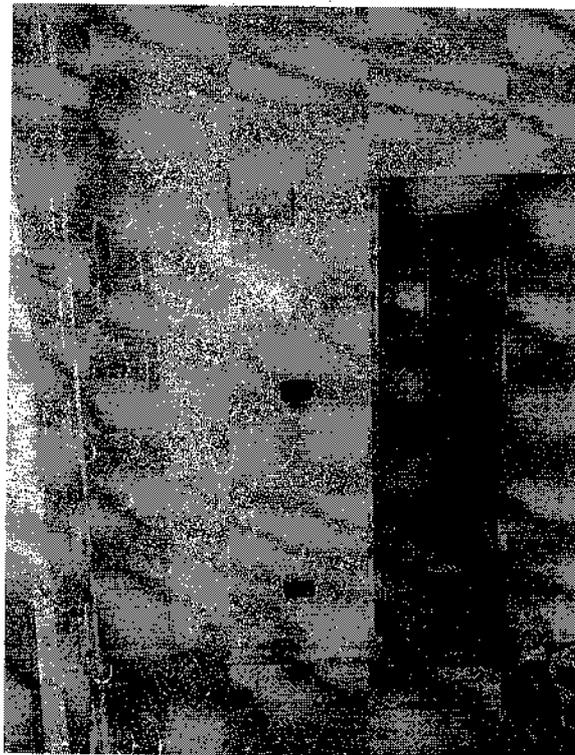


Foto 5: porta di collegamento tra cucina e soggiorno

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A./

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

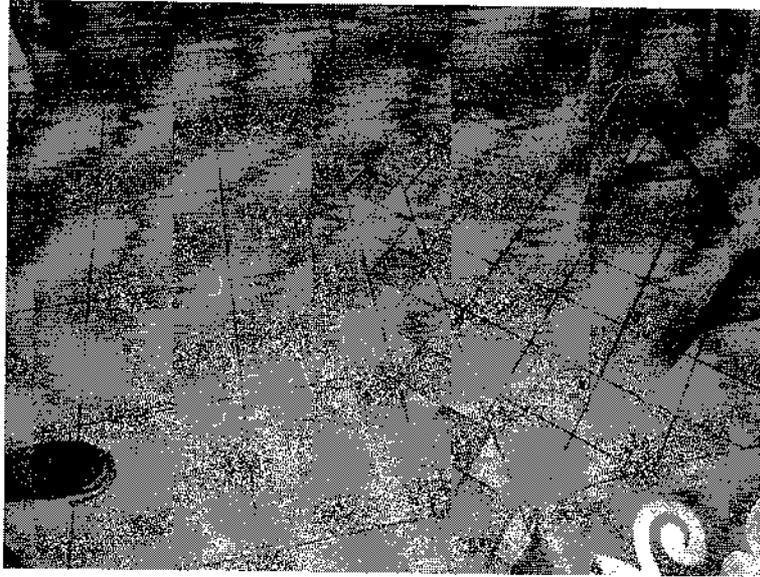


Foto 6: pavimento cucina



Foto 7: cucina





Foto 8: servizio igienico piano terra

15

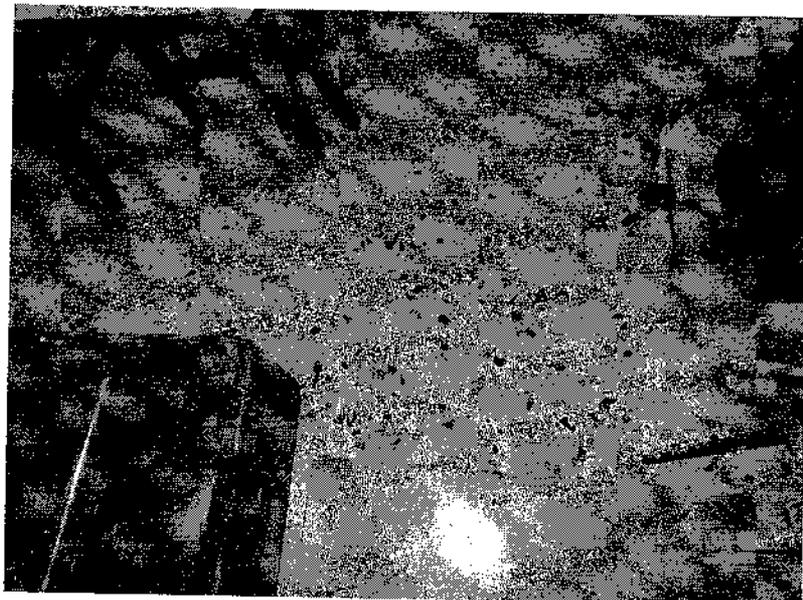


Foto 9: pavimento soggiorno piano terra

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





Foto 10: soggiorno piano terra

16

La cucina presenta pareti tinteggiate e pavimenti con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle. L'infisso esterno è una portafinestra in alluminio. In questo ambiente è presente un climatizzatore.

Il soggiorno presenta anch'esso le pareti tinteggiate e il pavimento con piastrelle in graniglia di marmo. L'infisso esterno è una porta a tre ante in alluminio e vetro.

In tutti gli ambienti al piano terra sono evidenti delle tracce di condensa e di umidità di risalita.

Piano primo:

Dal vano scala è possibile raggiungere un pianerottolo al piano primo che consente di accedere a sinistra alla camera da letto padronale dotata di bagno, mentre a destra a un salotto collegato con due camerette. Da una di queste si accede ad altro bagno.

La camera da letto padronale ha un pavimento in ceramica e le pareti tinteggiate. Questa camera è dotata di climatizzatore. L'infisso esterno è una portafinestra in alluminio a due ante con tapparella in plastica che permette l'accesso al piccolo balcone che si affaccia su via Pentolai. Anche in questa camera sulle pareti sono evidenti delle muffe dovute a condensa.



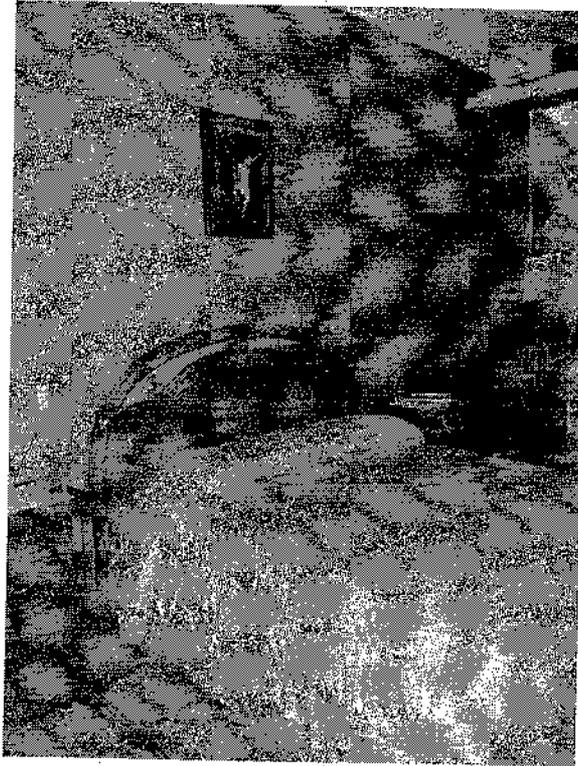


Foto 11: camera da letto

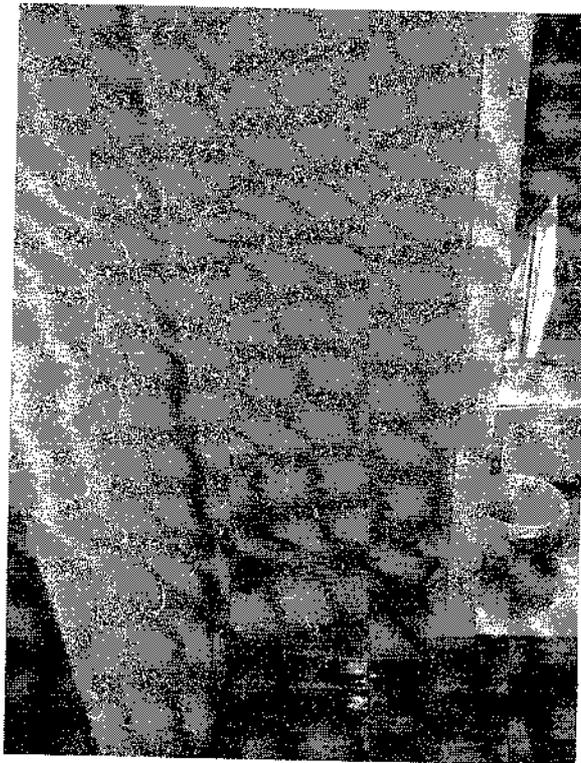


Foto 12: tracce di condensa in camera da letto





Foto 13: camera da letto

Il bagno a servizio di questa camera presenta una finestra a un'anta senza oscuranti.
Sono presenti un water e un lavabo e uno scaldabagno elettrico da 10 litri.



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu



Foto 14: bagno a servizio della camera da letto



Foto 15: bagno a servizio della camera da letto

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

Il salotto presenta pavimenti in gres porcellanato e un infisso esterno consistente in una portafinestra a due ante che permette di accedere a un piccolo balcone che si affaccia su via Pentolai. Le pareti sono tinteggiate e presentano evidenti segni dovuti ad infiltrazioni d'acqua (l'appartamento, infatti, si trova a livello inferiore rispetto alla retrostante via Roma e, pertanto, le pareti interne sono pareti contro terra).



Foto 16; salotto

20

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



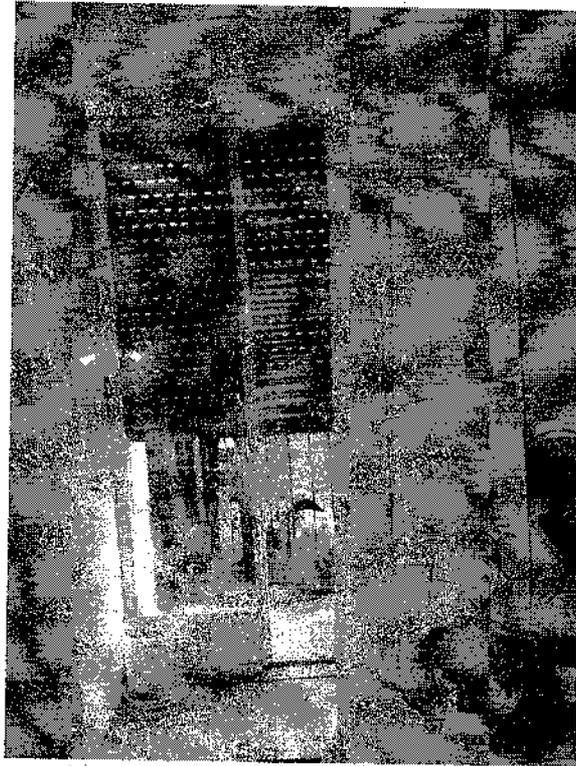


Foto 17: portafinestra del salotto



Foto 18: balcone

Dal salotto si accede a due camerette. Entrambe hanno pavimenti in gres porcellanato e pareti tinteggiate. Una delle due camerette non presenta aperture sull'esterno, mentre l'altra presenta una portafinestra a due ante che immette su un piccolo balcone. Da quest'ultima

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



cameretta si accede a un piccolo bagno dotato di doccia, lavabo e water. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico da 50 litri. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle.

2.5.3.1. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALI
FONDAZIONI	Non visibili	Apparentemente buone	non verificabile
STRUTTURE VERTICALI	Muratura	Discrete	non verificabile
SOLAI	Non visibili	Apparentemente buone	non verificabile

2.5.3.2. COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

INFISSI ESTERNI	Tipologia: ad anta battente singola o doppia	Materiale: alluminio
	Protezione: tapparelle in plastica o oscuranti in alluminio	Condizioni: buone al piano terra, mediocri al piano primo
INFISSI INTERNI	Porte in legno tamburato; porte a soffietto	
PARETI ESTERNE	Materiale: Intonacate e tinteggiate	Condizioni: mediocri
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Mattonelle di graniglia; ceramica; gres porcellanato	Condizioni: discrete
RIVESTIMENTI	Mattonelle di ceramica	Condizioni: buone

2.5.3.3. IMPIANTI

Antenna	Presente
Elettrico	Impianto sottotraccia



Idrico	Impianto sottotraccia
Termico	Pompe di calore (n.2)

Non sono disponibili le certificazioni relative agli impianti.

2.5.4. MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dal Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame si farà riferimento alla superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), data dalla somma di:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a u o spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente da numero di piani collegati;
- c) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- d) Delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ...);
- e) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Con riferimento alla planimetria catastale e alle misure rilevate dalla sottoscritta mediante metro laser e cordella metrica, si ha:

Destinazione	Superficie misurata	Superficie* (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
Vani	Esterna lorda	125	1	125
Vano scala e balconi	Esterna lorda	12	0,3	3,6
Totale superficie commerciale				128,6

*tali valori sono stati arrotondati al metro quadrato.

2.6. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

ATTUALE PROPRIETARIO:

✓ nata a proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;

✓ nato a proprietario per ½ in regime di separazione dei beni;

L'immobile è pervenuto ai signori per la metà indivisa giusto atto di compravendita del 30/12/2005 in Notaio trascritto il 31/12/2005 ai nn. 85103/44924, da potere deel signor

nato a

PRECEDENTI PROPRIETARI:

✓ nato a proprietario in forza della successione del padre (nato a il giorno e deceduto il giorno) e della madre (nata a e deceduta il

2.7. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'ultimo sopralluogo (07/11/2017) l'immobile è occupato dai coniugi _____ e dai loro figli.

2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ✓ **ISCRIZIONE N.85104/30478 DEL 31/12/2005**, derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario* a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo e codice fiscale 05102070827 (elettivamente domiciliata in Caltagirone, piazza Umberto I nn.16-18), a carico di _____ nato a _____ in qualità di proprietario per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e a carico di _____ nata a _____ in qualità di proprietario per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, con atto a rogito Notaio _____ in data 30/12/2005 rep. 4270/910; Mutuo di €40.000,00, durata 15 anni, ipoteca di €60.000,00 gravante sull'immobile sito in Caltagirone (CT) in via Pentolai nn. 120-122-122B censito al Catasto fabbricati al Fg.87 part. 4838 sub 19.
- ✓ **ISCRIZIONE N.14016/5351 DEL 04/03/2010**, ipoteca legale del 12/02/2010 per Euro 43.066,62 (sorte capitale Euro 21.533,31) a favore di SERIT SICILIA S.p.A. – Catania, contro: _____ nata a _____ (l'ipoteca grava sulla metà indivisa dell'immobile in Caltagirone, via Pentolai n. 120, riportato in catasto al Fg. 87, part. 4838, sub 19).
- ✓ **ISCRIZIONE N.61806/13461 DEL 18/11/2010**, ipoteca legale del 28/10/2010 per Euro 1.146.822,34 (sorte capitale Euro 573.411,17) a favore della SERIT SICILIA S.p.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE – Catania, contro _____ nato a _____ (l'ipoteca grava sulla metà indivisa dell'immobile in Caltagirone, via Pentolai nn. 120-122, riportato in catasto al Fg. 87, part. 4838, sub 19).
- ✓ **TRASCRIZIONE N.44114/33396 DEL 30/11/2016**, nascente da pignoramento del 21/11/2016 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone (CT) a

Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

favore di DOBANK S.p.A. - Verona codice fiscale 00390840239, a carico
dei signori _____ nato a _____ e _____
nata a _____ (il pignoramento grava sulla piena
proprietà dell'immobile in Caltagirone, via Pentolai nn. 120-122-122B,
riportato in al Fg. 87, part. 4838, sub 19).

2.9. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Per l'immobile in esame non sussistono vincoli di natura condominiale.

2.10. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE ED USO CIVICO

L'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente non risulta soggetta a diritti di uso civico su terra privata, come si evince dalla documentazione catastale, dall'atto di compravendita e dalla relazione notarile.

2.11. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967. I successivi lavori consistenti nella fusione in un'unica unità immobiliare di tre unità precedentemente censite al Fg. 87 particella 4838 subalterni 6-7-14 sono stati autorizzati con provvedimento rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 27/12/2005 istanza prot. n. 52564 del 15/12/2005.

26

2.12. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO**CRITERI DI STIMA**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello diretto sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima del confronto diretto. L'obiettivo principale è quello della determinazione del valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee): *"la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di*

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”

I dati elementari assunti sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

È stata eseguita un'accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui si trova l'immobile, sia in altre zone ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quello in oggetto. A tal proposito, sono stati acquisiti dalla sottoscritta degli atti di compravendita relativi ad immobili comparabili tramite il servizio "ricerca compravendite 2.0" offerto dal sito <https://www.stimatrixcity.it>.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Tra le fonti di informazione:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato;
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania;
- Ricerca compravendite 2.0 sul sito <https://www.stimatrixcity.it>.

27

In quanto segue, sono stati presi in considerazione i seguenti immobili oggetto di reali e recenti compravendite nel Comune di Caltagirone (*fonti dirette*):

IMMOBILE	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE STIMATA [mq]	DATA COMPRAVENDITA	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO [€/mq]
A	Via Bongiovanni	100	11/2017	€30.000,00	€ 300
B	Via S. Agostino	120	12/2017	€15.000,00	€ 125
C	Via Longobardi	125	09/2017	€36.500,00	€ 292

Sulla base delle informazioni ottenute si è proceduto ad una stima sintetica comparativa con correzione dei prezzi. I suddetti dati immobiliari relativi ai beni comparativi (comparables) sono stati opportunamente corretti, in confronto con l'unità immobiliare da stimare, per tenere conto delle diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche (uniformazione dei prezzi).

I coefficienti di correzione sono:

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- K1 - relativo al livello del piano e alla presenza dell'ascensore;

COEFFICIENTI DI LIVELLO DEL PIANO K1		
PIANO	EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Quarto	1,00	0,70
Quinto	1,00	0,55
Sesto	1,00	0,40
Superiori	1,00	
Ultimo piano	1,05	

- K2 - relativo all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione dell'immobile;

ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO	STATO			
	OTTIMO	BUONO	MEDIOCRE	PESSIMO
EDIFICIO NUOVO				
Lusso	1,10			
Signorile	1,05			
Medio	1,00			
Popolare	0,90			
Ultrapopolare				
EDIFICIO RECENTISSIMO <10 ANNI				
Lusso	0,95	0,90	0,85	
Signorile	0,90	0,85	0,80	
Medio	0,85	0,80	0,75	
Popolare	0,80	0,75	0,70	
Ultrapopolare				
10-20 ANNI				
Lusso	0,90	0,85	0,80	
Signorile	0,85	0,80	0,75	
Medio	0,80	0,75	0,70	
Popolare	0,75	0,70	0,65	
Ultrapopolare				
21-40 ANNI				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare				
41-60 ANNI				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare				

Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare				
OLTRE 60 ANNI	OTTIMO	BUONO	MEDIOCRE	PESSIMO
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Relativamente alla qualità dell'unità immobiliare si hanno le seguenti ripartizioni:

- *immobile di lusso* - architettura molto accurata, materiali costosi, locali ampi e ben distribuiti, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria;
- *signorile* - architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo;
- *medio* - architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico;
- *popolare* - architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono;
- *ultrapopolare* - qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

29

Relativamente allo stato di manutenzione si hanno le seguenti classificazioni:

- *ottimo* - non è necessaria alcuna opera di manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in perfetto stato;
- *buono* - sono necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile;
- *mediocre* - sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole;
- *pessimo* - sono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale.



Pertanto, per i 3 immobili di confronto si è ottenuto:

U.I.	LIVELLO DI PIANO	ETA' [anni]	QUALITA'	STATO DI MANUTENZIONE	K1	K2	COEFF. GLOBALE $K=K1*K2$
A	T-1	41-60	medio	medio	0,98	0,55	0,765
B	T-1-2	41-60	medio	medio	0,96	0,55	0,755
C	T	41-60	medio	medio	0,97	0,55	0,760

Per l'immobile oggetto di stima si è ottenuto:

U.I.	LIVELLO DI PIANO	ETA' [anni]	QUALITA'	STATO DI MANUTENZIONE	K1	K2	COEFF. GLOBALE $K=K1*K2$
S	T-1	41-60	medio	medio	0,98	0,55	0,765

Dividendo il coefficiente globale dell'unità immobiliare oggetto di stima K_s per il coefficiente globale di ciascun immobile K_i si sono ottenuti i seguenti coefficienti di ponderazione e i relativi prezzi unitari ponderati (riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima):

APPARTAMENTO	PREZZO UNITARIO [€/mq]	COEFF. GLOBALE $K=K1*K2$	COEFF. GLOBALE PONDERATO k_{pond}	PREZZO UNITARIO PONDERATO [€/mq]
A	€300	0,765	1,00	€300,00
B	€125	0,755	1,01	€125,00
C	€292	0,760	1,00	€292,00

Il valore di mercato unitario dell'appartamento in esame si è ottenuto calcolando la media dei prezzi unitari ponderati, escludendo quello relativo all'immobile B, in quanto eccessivamente basso (risulta un prezzo anomalo rispetto ai valori di mercato):

$$V_u = (P_A + P_C) / 2 = (300,00 + 292,00) / 2 = 296,00 \text{ €/mq}$$

Infine, il valore di mercato dell'appartamento, per via sintetico-comparativa, si è ottenuto moltiplicando il valore unitario V_u per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale):

$$V = V_u * S_{comm} = 296,00 * 128,60 = \text{€ } 38.065,60$$



A supporto del giudizio di stima sintetico si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Per la zona omogenea a cui appartiene l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto di stima si sono considerate le seguenti quotazioni minime e massime (relative al 2° semestre 2017):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fasciazione: Centro NUCLEO STORICO, ABRUZZO, REGINA ELENA, ROMA - STURZO, VITT. EMANUELE, PRINCIP. AMEDEO - MUNICIPIO, VI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	570	L
Abitazione	NORMALE	320	480	L
Box	NORMALE	350	670	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza della carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifiche.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Abitazioni non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O.R.N.S. è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Al fine di controllare ed eventualmente correggere il valore di mercato ottenuto mediante procedimento comparativo basato sui valori di mercato rilevati da reali compravendite, si è fatto riferimento ai valori unitari delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, adottando un criterio sintetico per punti di merito, ipotizzando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche ben definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive). Si esplicita il contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore e ci si basa su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Si ha, quindi:

$$\text{Valore di mercato} = V_{max} \cdot K_i$$

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

Si è considerato il valore unitario massimo del range $V_{u,max}$ e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto dei diversi fattori. Per la determinazione di tali coefficienti si è fatto riferimento alla Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 "Calcolo del coefficiente di merito degli immobili".

FATTORI POSIZIONALI	
<i>Posizione relativa alla zona OMI</i>	
Normale	
Ricerca	0.5
Degradata	0.3
Servizi pubblici	
Vicini (< 300m)	0.3
Lontani (> 300m < 3.000m)	
Assenti (> 3.000m)	0.3
Trasporti pubblici	
Vicini (< 300m)	0.5
Lontani (> 300m < 3.000m)	
Assenti (> 3.000m)	0.5
Servizi commerciali	
Vicini (< 300m)	0.1
Lontani (> 300m < 3.000m)	
Assenti (> 3.000m)	0.1
Verde pubblico	
Vicino (< 300m)	0.1
Lontano (> 300m < 3.000m)	
Assente (> 3.000m)	
Dotazione di parcheggi	
Normale	
Scarsa	0.1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO	
	+ -
Stato conservativo	
In costruzione	
Nuovo	20
Realizzato da 5 anni	5
Realizzato da 5 - 10 anni	
Realizzato da 10 - 15 anni	5
Realizzato da 15 - 20 anni	10
Realizzato da 20 - 30 anni	20
Realizzato da oltre 30 anni	30
Livello manutentivo complessivo	
Normale	
Nuova / Ristrutturato / Ottimo	3
Scadente	3
Finiture	
Normali	

Signorili	3	
Economiche		1
Caratteristiche architettoniche		
Normali		
Distintive	1	
Prestigiose	3	
Pertinenze Comuni		
Normali		
Distintive	0.5	
Scarse		0.5
Androne		
Normale		
Distintivo	0.5	
Prospicienza		
Normale		
Di pregio	0.2	
Degradata		0.5
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO		
+		
Sicurezza		
Normale		
Portierato	0.3	
Vigilanza	0.5	
Ascensore		
Presente		
Assente (fattore x piano - 0.5)		0.5
N° Unità nel fabbricato		
1	3	
2	1	
da 3 a 9		
da 9 a 18		1
da 18 a 45		2
oltre 45		3
Piani fuori terra		
1		
2	0.5	
oltre 2 (fattore x piano) - 0.1x4 = -0.4		0.1
Dest. prevalente del fabbricato		
Residenziale		
Commerciale		0.1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOB.		
+		
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Ottimo	3	
Scadente		3
Finiture		
Normali		
Signorili	3	
Economiche		
1		
Caratteristiche architettoniche		
Normali		
Distintive	1	

Prestigiose	1	3
Piano (u.i. in condominio)		
Terra		0.1
Terra con giardino	0.1	
Mezzanino		
Ultimo	0.2	
Attico	0.5	
N° piani interni		
1	1	
2		
3		0.5
più di 3 (fattore x piani)		0.3
Bagni e Servizi		
Bagni (n° camere - n° bagni x fatt.)		0.3
Servizio giorno	0.5	
Lavanderia	0.2	
Rinostiglio	0.2	
Vista esterna		
Normale		
Di pregio	1	
Scadente		1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOB.		
	+	-
Esposizione		
Normale		
Ottimale	1	
Scadente		1
Luminosità		
Normale		
Buona	0.5	
Eccellente	1	
Scarsa		0.5
Impianti		
Economici		0.9
Normale		
Buoni	0.3	
Ottimi	0.5	
Di lusso	1	
Spazi interni		
Normali		
Spaziosi	1	
Ridotti		1
Distribuzione interna		
Normale		
Accurata	1	
Approssimativa		0.5

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale		

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Recente		0.3
Consolidata	0.5	
Struttura Aziendale		
Normale		
Strutturata	1	
Appaltatrice		0.5
Progettazione		
Nessuna		0.5
Normale		
Curata	0.5	
Premium	1	
Posizionamento del costruttore		
Normale		
Alto	0.5	
Premium	1	

Sommando algebricamente i valori percentuali di merito/demerito relative alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento oggetto di stima, si è ottenuto il seguente coefficiente di deprezzamento (in quanto valore negativo):

$$K = \sum k_i = -30.9\%$$

Il valore di mercato unitario relativo alle condizioni ordinarie è stato corretto tenendo conto del suddetto coefficiente:

$$V_u = V_{u_{max}} * (1+K) = 570,00 * (1-0,309) = 393,87 \text{ €/mq}$$

che arrotondato vale:

$$V_u = 394,00 \text{ €/mq}$$

Valore poco più alto del valore minimo indicato nelle tabelle OMI per la tipologia di immobile in esame.

Seguendo le indicazioni dell'OMI, moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie utile lorda (che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie: superficie utile commerciale) si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento:

$$V = V_u * S_{comm} = 394,00 * 101 = \text{€ } 39.794,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima mediante giudizio diretto sintetico è dato dalla media dei due valori ottenuti con i procedimenti sopra esposti:



V' = € 38.065,60

V'' = € 39.794,00

Si può osservare come i due metodi portino sostanzialmente allo stesso risultato.

Pertanto si ha:

$$V_1 = (V' + V'')/2 = (\text{€ } 38.065,60 + \text{€ } 39.794,00)/2 = \text{€ } 38.929,80$$

Arrotondando, si assume:

V₁ = € 38.930,00

2.13. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Valore di Stima		€ 38.930,00
Detrazioni	%	Importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	€ 0,00
	Totale detrazioni	€ 0,00
	Prezzo di base d'asta proposto	€ 38.930,00

36

2.14. APE

Per l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta si è occupata della redazione dell'APE, documento che si allega alla presente e che è stato regolarmente trasmesso alla Regione Sicilia all'indirizzo pec certificazione.energetica@regione.sicilia.it.

2.15. ALLEGATI

1. Atto di compravendita
2. Visura catastale
3. Visura catastale storica
4. Planimetria catastale

Tribunale di Cattagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

5. Estratto di mappa catastale
6. Comunicazione di inizio operazioni peritali
7. Verbale di inizio delle operazioni peritali
8. Copia dei documenti relativi alla fusione immobiliare del 27/12/2005
9. Visura ipotecaria aggiornata e relative note
10. APE
11. Istanza di liquidazione.

Con osservanza,

Catania, 21-03-2018

Il CTU

Dott. Ing. Rossella Interlandi

37

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 110/2016
DOBANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Firmato Da: INTERLANDI,ROSSELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d1e4f84272c4d4406d71bb39efc1a8e

