

Via Ponticello n.30.....

e-mail: gio.salonia@gmail.com.....

c.f. SLN GNN 89D08B428L.....

95041, Caltagirone

.....cell: 388 4896728

.....P.ta IVA 05050650877

----- **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE** -----

- **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°23/2013

Promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. per Azioni

contro

“Debitrice Esecutata”

Caltagirone, li 11/01/2014

IL C.T.U.
(Geom. Salonia Giovanni)



*Giudice Dott.ssa Amato
Giuramento 15/10/2013*

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°23/2013

PROMOSSA DA

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. PER AZIONI

CONTRO

"DEBITRICE ESECUTATI"

Il sottoscritto geometra Giovanni Salonia, con studio in via Ponticello n°30, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del 15/10/2013 ha ricevuto l'incarico di stima del compendio pignorato come da mandato allegato al verbale di udienza del 15/10/2013.

Accettato l'incarico, eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione del sopralluogo del 28/11/2013, ed acquisita nuova documentazione, facendo ricerche presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione.

RELAZIONE

1. PREMessa

In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n°23/2013, giusto atto di pignoramento immobiliare in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni del 01/02/2013, trascritto ai n.ri 8632/7236 il 13/02/2013, l'immobile citato in quest'atto di pignoramento è così descritto:

- "Fabbricato sito in Caltagirone (CT) alla via Guglia n.5.

*Esecuzione Immobiliare n°23/2013 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa contro "Debitrice Esecutata"*

appartenente per intero alla "debitrice esecutata". Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, al foglio 87, part.4566 sub 3 piano 2 categoria A/3, classe 3, vani 7; detto immobile con ogni diritto, accessione e pertinenza, miglioria e frutto civile e naturale, tutto incluso e nulla escluso."

il tutto per come rilevato nelle note di trascrizione dell'atto di pignoramento allegato al fascicolo dell'esecuzione.

2. SITUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

Appartamento sito in territorio di Caltagirone in via Guglia n.5 piano 2°, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 87, particella 4566 sub 3, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita € 202,45;

Intestato a:

- "Debitrice Esecutata", proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Questo immobile è pervenuto alla "Debitrice Esecutata", giusto atto di compravendita del 04/04/2008 rep.45568, rogato dal notaio Ferrara Filippo con sede in Niscemi, trascritto ai n.ri 20205/13379 del 09/04/2008 (doc. n.1)

3. ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, un'ispezione ipotecaria completa, relativa al "debitore esecutato", a partire dall'impianto meccanografico (1982, quindi antecedente all'atto di pignoramento immobiliare) sino al

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici relativi al "debitore esecutato" le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata e allegata alla presente.

Le note scaturite dalla ricerca, sono state estratte sia in forma sintetica sia nella forma integrale, per avere i dettagli di ciascuna nota.

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 dell'immobile oggetto della presente C.T.U.

4. DESCRIZIONE E STIMA

Traffasi di un appartamento sito nel comune di Caltagirone in via Guglia n°5 al piano 2°, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 87 particella 4566 sub 3.

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale (doc. 3) e nell'elaborato grafico allegato.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28/11/2013, lo scrivente ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi:

L'abitazione posta al piano 2° di un edificio ubicato al centro storico di Caltagirone, e precisamente in via Guglia con ingresso comune ad altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta, al n°5. L'edificio è confinante a nord, est ed ovest con fabbricati in

aderenza appartenenti a terzi, mentre a sud con la via Guglia.

Nel suo complesso l'edificio ha una struttura in muratura di vecchia fattura, con copertura a tetto in legno, il prospetto principale in parte è ad intonaco di tipo civile in stato di degrado, ed in parte con intonaco di tipo civile e finitura colorata di recente manifattura, il portone di ingresso comune è in ferro e vetro.

L'abitazione, oggetto della presente, è ubicata come anzidetto al piano secondo, al suo interno è composta da 5 vani più due locali accessori così divisi: un ingresso, due vani letto, un salotto, una cucina, un bagno e un vano senza una specifica destinazione, oltre a un ballatoio e un piccolo terrazzino dal quale si accede ad un piccolo vano tecnico dove è posta la caldaia (per impianto di riscaldamento). Le finiture interne sono le seguenti, per tutti i vani principali si ha una pavimentazione in scaglie di marmo di vecchia fattura, per locale d'ingresso si ha una pavimentazione in marmo, per il bagno si ha una pavimentazione in ceramica con piastrelle anch'esse in ceramica, per il ballatoio e il terrazzino di ha una pavimentazione in ceramica. Le porte interni compreso il portone d'ingresso sono in legno ed alcune in legno e vetri di vecchia fattura, mentre gli infissi esterni sono per i vani cucina e letto in alluminio e vetri con serrande in pvc, nel vano letto e in quello adiacente sono presenti dei doppi infissi interni in alluminio e vetri ed esterni in ottone e vetro camera, per quanto riguarda il bagno sono in alluminio anodizzato con serrande in pvc. Le pareti interne sono tinteggiate per quasi tutti i vani ad eccezione di qualche lato nel salotto e nella cucina che sono lasciate ad intonaco bianco. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, un lavabo, un bidet, un water ed un piatto doccia. Lo stato di manutenzione e di

conservazione dell'unità immobiliare è discreta, si presentano solo dei piccoli segni di umidità nei vani letto.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento a metano con caldaia posta sul terrazzino in un piccolo locale tecnico composto da infissi in alluminio e vetri .

Ai fini urbanistici, si è accertato dall'atto di provenienza allegato (doc. 1) quanto segue:

"ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, nazionale e regionale, la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del T.U. n.445/2000, attesta che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

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 $\frac{1}{2}$ dei muri con le parti comuni o a confine con altre ditte, mentre la superficie dei ballatoi è

computata al 50%. Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici delle singole unità immobiliari e agli elaborati grafici 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, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

I dati metrici dell'abitazione sono:

Superficie coperta: - p.2° mq 124,00

Superficie non residenziale mq

- Terrazzino: mq $7,00 \times 0,50 =$ mq 3,50

- Ballatoio: mq $4,80 \times 0,50 =$ mq 2,40

L'altezza utile interna piano secondo mt 2,70;

Considerato che il predetto immobile si trova ubicato nel centro storico, difficilmente accessibile con automezzi, per i quali è pressoché quasi impossibile il parcheggio, in base ai valori di mercato praticati nel comune di Caltagirone, si stima ad € 350,00 per mq.

Calcolo della superficie convenzionale:

$\text{mq } 124,00 + 3,50 + 2,40 = \text{mq } 129,90$ (si arrotonda a mq 130,00)

$\text{mq } 130,00 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 45500,00$

Valore a base d'asta dell'immobile **€ 45.500,00**

5. **CONCLUSIONI**

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U., ritiene non divisibile l'immobile, per ovvi motivi tecnici;

Questo immobile è liberamente vendibile per l'intera consistenza.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 11 gennaio 2014

Il Consulente
Geom. Salonia Giovanni



*Esecuzione Immobiliare n°23/2013 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa contro "Debitrice Esecutata"*