

INDICE

E.I. n. 75/99 + 4/02 + 48/05 promossa da

Banca Commerciale Italiana S.p.A.

CONTRO



Integrazione di ctu (accatastamento f.195 p.177 sub.4 e redazione APE)

1. premessa e mandato: _____ pag.2
2. risposta ai quesiti: _____ pag.2
3. rivalutazione del fabbr. f.195 p.177 sub.10 ex sub.4 (lotto A): _____ pag.3
4. rivalutazione dei fabbr. f.195 p.177 sub.7 + sub.9 (lotto A): _____ pag.4
5. sintesi descrizione lotto A: _____ pag.4
6. sintesi descrizione lotto B: _____ pag.6
7. sintesi descrizione lotto C: _____ pag.7
8. sintesi descrizione lotto D: _____ pag.8
9. specchietto riepilogativo di tutti i lotti pignorati: _____ pag.9

C.T.U. NUMERO 8



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

PREMESSA:

La s.v, a seguito della mia istanza del 04/05/2015, autorizzava il sottoscritto CTU ad eseguire l'accatastamento dell'appartamento pignorato ubicato all'interno del lotto A in catasto urbano censito al foglio 195 di Caltagirone, particella 177 subalterno 4 via Favarella n.69 piano primo e secondo, oggi sub.10 e, alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica del suddetto appartamento.

MANDATO:

Accatastamento del sub.4, oggi sub.10, redazione dell'APE del nuovo sub.10 ed elenco dei lotti pignorati di proprietà degli esecutati [REDAZIONE] [REDAZIONE].

RISPOSTA AI QUESITI:

In data 05/10/2015 il sottoscritto ctu, previo accordo con le parti, si è recato nell'immobile pignorato dove per le ore 10 vi era il signor [REDAZIONE].

A questo punto ho provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dell'intero appartamento pignorato.

L'appartamento pignorato è raggiungibile da una rampa di scala esterna, che collega il piano terra al ballatoio del piano primo e che conduce all'ingresso del suddetto appartamento, vedi foto n.1 e n.2 della ctu n.1 del 06/06/2003 e foto n.1 della presente relazione N.8.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo con ubicato all'interno di esso, un piccolo vano al piano secondo raggiungibile da una scala interna, vedi foto n.6.

All'ingresso principale vi si accede per mezzo di una porta con vetrata che dà direttamente in un ampio vano ben rifinito di mq.41,61 ed adibito a cucina pranzo e soggiorno dotato di infissi in alluminio di ottima fattura con "vetro camera" e riscaldamento dato sia da radiatori alimentati a metano che da climatizzatori con pompa di calore adibiti anche per il raffrescamento estivo, vedi foto n.3, 4, 5.

All'interno del vano cucina, vi è un piccolo vano di mq.2,21 adibito a lavanderia e



che confina con un disimpegno di mq.5,32.

Il disimpegno dà in un piccolo vano letto di mq.8,87 con soppalco, finestra esterna e altezza di mt.3,60, in un vano di mq.7,88 con finestra esterna, altezza interna di mt.3,00 e adibito a servizio igienico ed in un vano adibito a camera da letto di mq.17,02 dotato di finestra esterna ed altezza di mt.2,44 nel punto più basso e mt.3,32 in quello più alto, vedi foto n.9, 10, 11, 12.

Il piccolo vano ubicato al piano secondo di mq.15,80, è raggiungibile per mezzo di una scala in vetro ed è dotato di un piccolo lucernaio esterno ed una vetrata con vista verso il sottostante vano cucina pranzo, vedi foto n.6, 7, 8.

L'interno appartamento pignorato è servito da un impianto fotovoltaico dalla potenza di 3 kw/h costituito da pannelli fotovoltaici posti nel tetto di copertura assieme ad altri pannelli rispettivamente di 3 kw/h che servono il limitrofo appartamento pignorato del piano primo, censito al foglio 195 particella 177 sub.9 e 6 kw/h che servono l'appartamento del sottostante piano terra censito al foglio 195 particella 177 sub.7.

Urbanisticamente, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà richiedere una sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 ex art.13, per le opere interne realizzate in assenza di autorizzazioni ed il costo per tale sanatoria viene stimato in €.516 per la sanzione amministrativa più il costo tecnico di €.800 per la redazione della documentazione necessaria e che complessivamente ammonta ad $€.516 + €.800 = \mathbf{€.1.316,00}$.

Alla stima di cui alla relazione n.1 del 06/06/2003 pag.13, visto che l'appartamento era stato valutato in €/mq: 400 per superficie lorda, a seguito del passaggio dallo stato rustico allo stato finito con inoltre la presenza di un impianto fotovoltaico, la stima verrà rivalutata da €/mq 400 a €/mq 900 per superficie lorda e la differenza sarà aggiunta al valore stimato nella ctu n.1, dopodiché verrà detratto al valore il costo per la sanatoria, ovvero:

$$\text{mq.124 X } \mathbf{€.900} = \mathbf{€.111.600,00}$$

$$\mathbf{€.111.600 - €.40.000 - 1.316 = \mathbf{€.70.284,00}$$
 (aumento valore del sub.10 ex sub.4).



RIVALUTAZIONE APPARTAMENTI F.195 P.177 SUB.7 E SUB.9.

A seguito dell'installazione di un impianto fotovoltaico da 6 kw/h nell'appartamento del piano terra sub.7 e da un altro di 3 kw/h nell'appartamento del piano primo sub.9, i valori per superficie lorda stimati nella relazione n.1 del 06/06/2003 a pag.13, verranno stimati in €/mq: 900 ovvero:

p.t sub.7: €mq.211 X €900 = €189.900,00 (valore del sub.7).

€189.900,00 - €168.800,00 = **€21.100,00** (aumento valore del sub.7).

p.1 sub.9: €mq.111 X €900 = €99.900,00 (valore del sub.9).

€99.900,00 - €88.800,00 = **€11.100,00** (aumento valore del sub.9).

L'accatastamento del sub.10 è stato eseguito in data 30/11/2015 prot.CT0284497.

L'APE del sub.10 è stata redatto e trasmesso in data 30/11/2015 ID.293296.

LOTTO A

Villino con annessi fabbricati e piscina

Caltagirone Via Favarella n.69 fg.195 part. 177 sub.5,6,7,8,9,10 + part. 345, 348

Villino a piano terra, primo e secondo con annesso impianto fotovoltaico da 12 kw/h di cui 6 kw/h a servizio del sub.7 a piano terra, 3 kw/h a servizio del sub.9 del piano primo e 3 kw/h a servizio del sub.10 del piano primo più secondo e con annessi fabbricati, tettoie e piscina in ditta a [REDACTED] propr. per 500/1000 e [REDACTED] propr. per 500/1000 (part.177 sub.5,6,7,8,9,10) e [REDACTED] propr. Per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la propria moglie [REDACTED] [REDACTED] sulla part.345 oggi censita all'urbano e part. 348 del foglio.195, quest'ultima avente consistenza di ca.72 e rimasta al N.C.T. In quanto non fa parte della corte dei fabbricati p.177 e 345 ma fa parte del lotto A anche se si trova all'esterno della recinzione della p.177.



Elenco unità immobiliari del lotto A con relative consistenze:

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 10

categoria A/3, cl.5, vani 5,5 p.1-2, rendita €.218,72, superficie catastale 121 mq.

L'appartamento a P.1° e p.2° è completamente rifinito e dotato di riscaldamenti alimentati da metano ed impianto fotovoltaico da 3 kw/h mentre l'ingresso è dato da un diritto di passaggio dalla scala esterna identificata con il sub.6 e di esclusivo uso dei fabbricati a piano primo sub.10 e sub.9;

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 5 (bcnc)

bene comune non censibile al piano terra costituito da due portici attaccati ai fabbricati p.177, una tettoia isolata, una piscina di mq. 98 circa segnata con tratteggio nell'elaborato planimetrico allegato e da una corte di mq.1.155, tutti comuni sia all'appartamento al piano primo e secondo sub.10, sia all'appartamento al piano primo sub.9 e sia all'appartamento al piano terra sub.7 nonché al garage al p.t. sub.8);

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 6 (bcnc)

bene comune non censibile al piano primo costituito dalla scala esterna che dal piano terra porta al piano primo, con il relativo ballatoio che serve a dare l'accesso esclusivo ai due appartamenti del piano primo sub.9 e sub.10.

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 7

categoria A/2, cl.4, vani 9,5 p.t., rendita €.588,76, superficie catastale 267 mq.

villino a piano terra costituito da due corpi di fabbrica separati;

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 8

categoria C/6,cl.3,consistenza mq.16, p.t. rendita €.47,93, superf. catastale 20 mq

garage a piano terra limitrofo al villino sub.7;

foglio 195 part.lla 177 (C.E.U di Caltagirone) sub. 9

categoria A/3, cl.3, vani 4,5 p.1°, rendita €. 232,41, superficie catastale 108 mq

appartamento a piano primo.

foglio 195 particella 345 (C.E.U. Caltagirone)

categoria A/3, cl.6, vani 3, rendita €.139,44, superficie catastale 68 mq.

fabbricato di vani 3 a piano terra, costituito da due corpi di fabbrica separati con



limitrofe tettoie e corte comune di mq. 417.

foglio 195 particella 348 (N.C.T. Caltagirone)

qualità sem., cl.3, superficie Ha.00,00,72 r.d. €0,30 r.a. €0,07

terreno di mq.72 ubicato a confine tra le particelle 177 e 345.

l'intero lotto A, risulta accatastato mentre il costo complessivo per sanare l'intero immobile, è stato stimato alla data del 4.4.2005 in €30.000 circa comprensivo di accatastamenti per un costo di €2.000 ma visto che nel frattempo questi sono stati eseguiti, il costo per il completamento della sanatoria sarà pari a: €30.000 - €2.000 = €28.000,00.

Il valore dell'intero lotto A era stato stimato nella relazione n.1 del 06.06.2003 in €468.690 arrotondato poi in €460.000 ma visto le varie migliori apportate all'immobile si ritiene congruo confermare il valore di €468.690 e non quello arrotondato di €460.000 per cui, viste le migliori apportate ai sub.7, 9, 10 il valore complessivo del lotto A sarà pari a:

€468.690 + €70.284 + €21.100 + €11.100 = **€571.174,00.**

////////////////////////////////////

LOTTO B

**Appartamento a piano terra in via Favarella n.59 e censito al c.e.u. di
Caltagirone al foglio 195 part. 405.**

Il lotto B è costituito da un appartamento a piano terra ubicato al civico n.59 di via Favarella territorio di Caltagirone ma ubicato nell'estrema periferia del comune di Grammichele.

Il suddetto appartamento è censito al c.e.u. di caltagirone al fg.195 p.405 categoria A/7 classe 1 consistenza 8 vani rendita €516,46 ubicazione c/da Favarella n.59 piano terra e con superficie complessiva di mq. 924 di cui mq.172 coperti dalla superficie lorda del fabbricato ivi esistente ed in possesso del sig. [REDACTED] (oggi de



cuius) e della propria moglie [REDACTED], mq.55 adibiti a tettoia esterna e mq.697 adibiti a corte del medesimo fabbricato.

in data 10.12.2004 e stata richiesta la sanatoria ai sensi della L.326/03 con un costo di €. 22.377,69 calcolato alla data del 5.3.2005 ed ivi compreso di accatastamento ma visto che sono stati già accatastati, il costo per la sanatoria sarà pari a €.20.377,69.

Il valore dell'immobile compresa la corte è di €.134.400 – 25 % per l'indivisibilità dello stesso visto che i proprietari sono sei, meno €.20.377,69 (costo per la sanatoria stimato nella relazione del 05.03.2005) = 100.800 – 20.377,69 = €.80.422,31

$$\underline{\underline{\text{valore quota pignorata} = \text{€.80.422,31} \times 1/3 = \text{€.26.807,43}}}$$

////////////////////////////////////

LOTTO C

Appartamento a piano terra in via Favarella n.59 e censito al c.e.u. di Caltagirone al foglio 195 part. 406.

Il lotto C è costituito da un appartamento a piano terra ubicato al civico n.59 di via Favarella territorio di Caltagirone ma ubicato nell'estrema periferia del comune di Grammichele.

L'accesso al suddetto immobile è dato da una stradella interpodereale larga circa mt.3 e che si trova ubicata per mt 1,50 su tutto il lato nord delle particelle 405 e 406 e per i restanti mt. 1,50 per tutto il lato sud della limitrofa particella 172 del fg.195,vedi tratteggio rosso nell'allegata planimetria.

Il suddetto appartamento è censito al c.e.u. di caltagirone al fg.195 p.406 categoria A/7 classe 1 consistenza 8 vani rendita €.516,46 ubicazione c/da Favarella n.59 piano terra e con superficie complessiva di mq. 1.152 di cui mq.171 coperti dalla superficie lorda del fabbricato ivi esistente ed in possesso del sig. [REDACTED] e della propria moglie [REDACTED], mq.45 adibiti a tettoia esterna e mq.936 adibiti a corte del medesimo fabbricato.

in data 10.12.2004 e stata richiesta la sanatoria ai sensi della L.326/03 con un costo



SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO CON VALORI E DATI DELL'APE.

| lotto | Comune | Ubicazione | CEU - NCT | consistenza catastale/ rendita | Certificazione energetica | Valore |
|----------|-------------|----------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|---|
| A | Caltagirone | Via: favarella 69 piano primo | Ceu - fg.195 Part.177 sub.10 | 5,5 vani, cat.A/3 cl.5 rendita: €.218,72 | Classe G: 203,78 KWh/mq anno | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano terra | Ceu - fg.195 Part.177 sub.5 | Bene comune non censibile e comune ai sub: 4,7,8,9 | Non prevista | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano primo | Ceu - fg.195 Part.177 sub.6 | Bene comune non censibile e comune ai sub:4,9. | Non prevista | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano terra | Ceu - fg.195 Part.177 sub.7 | 9,5 vani, cat.A/2 cl.4 rendita: €.588,76 | Classe F: 148,95 KWh/mq anno | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano terra | Ceu - fg.195 Part.177 sub.8 | 16 mq, cat.C/6 cl.3 rendita: €.47,93 | Non prevista | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano primo | Ceu - fg.195 Part.177 sub.9 | 4,5 vani, cat.A/3 cl.3 rendita: €.139,44 | Classe G: 332,56 KWh/mq anno | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 piano terra | Ceu - fg.195 Part.345 | 3 vani, cat.A/3 cl.6 rendita: €.139,44 | Classe G: 566,58 KWh/mq anno | |
| | Caltagirone | Via: favarella 69 terreno | nct - fg.195 Part.348 | 72 ca, seminativo 3 rd =€.0,30 ra= €.0,07 | Non prevista | Valore totale lotto A : €.571.174,00 |



| lotto | Comune | Ubicazione | CEU - NCT | Consistenza catastale/ rendita | Certificazione energetica | Valore |
|----------|-------------|---------------------------------|---------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| B | Caltagirone | Via: favarella n.59 piano T. | Ceu - fg.195 Part. 405 | 8 vani, cat. A/7, cl.1 rendita: €.516,46 | Classe G: 364,62 KWh/mq anno | Valore lotto B: €.26.807,43 |
| C | Caltagirone | Via: favarella n.59 piano T. | Ceu - fg.195 Part. 406 | 8 vani, cat. A/7, cl.1 rendita : €.516,46 | Classe G: 400,69 KWh/mq anno | Valore lotto C: €.29.020,97 |
| D | Caltagirone | c.da favarella terreno | nct - fg.195 Part. 407 | 11,06 are sem. cl.3, r.d €.4,57 r.a. €.1,14 | Non prevista | Valore lotto D: €.3.539,34 |

valore pignorato a

€.630.541,74

////////////////////////////////////

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allega documentazione proprietà pignorate a
visure catastali aggiornate al 13/12/2015 del lotto A, B, C, D; n.6 APE;
planimetrie catastali con elaborato planimetrico.

Caltagirone lì 15 Dicembre 2015

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante