

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO CIVILE nr. 44/2004

UGC Banca SpA

contro



G.E.: Dott. M. Gennaro

IICTU.

ING. GIACOMO BRIGHINA

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. M. GENNARO

Relazione del C.T.U. nel procedimento civile nr. 45/2004 :

UGC Banca SpA contr XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI C.T.U

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 19 Maggio 2005, il sottoscritto dott. ing. Giacomo Brighina veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. nella causa indicata in epigrafe; in particolare con tale provvedimento gli veniva conferito di accertare, in merito all'esecuzione immobiliare fra le due parti, la proprietà, il valore e la corrispondenza alla normativa vigente degli immobili oggetto di pignoramento.

Tutto ciò come testualmente citato dal seguente **mandato**:

Il Giudice dell'esecuzione pone all'Esperto i seguenti quesiti:

- 1) *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*
 - A. *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;*
 - B. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - C. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;*
- 2) *Rediga, quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:*
 - A. *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - B. *Una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*

C. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

D. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi perciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

° per eventuali difformità urbanistico – catastali;

° difformità urbanistico – edilizie;

° difformità catastali.

E. La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

F. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

G. Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne;

Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;

Invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail.

Il sopralluogo

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, provveduto a richiedere e ritirare la documentazione catastale relativa gli immobili pignorati ed eseguito le visure ipotecarie relative agli stessi, si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo tramite raccomandate A.R. nn. 12670674480-9 (parte attrice) e 12670974479-7 (parte convenuta) del 8/6/2005 affinché rendessero possibile l'accesso nei luoghi oggetto del pignoramento (cfr "ALL. B" – *Comunicazioni e Fax*). Il giorno 27 Giugno 2005 alle ore 16,00, il sottoscritto C.T.U. si è presentato in via Malta, 7 in Mazzarrone (CT) dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite misurazioni e dettagliati rilievi fotografici; sono stati, altresì, acquisiti gli elementi necessari per effettuare le indagini per la determinazione del valore di mercato dei beni siti nella medesima zona ed appartenenti alla medesima tipologia di quelle degli immobili da valutare (tenendo conto del valore delle compravendite avvenute nella zona). Alle ore 17,10 dello stesso giorno le operazioni di sopralluogo sono state concluse (cfr "ALL. A" – *Verbale delle operazioni peritali*).

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

In seguito alle indagini espletate, rispondendo, nell'ordine, alle domande formulate dal G.E., il sottoscritto CTU afferma che:

1.A Individuazione dei beni oggetto del pignoramento:

I beni oggetto del pignoramento sono di seguito elencati (cfr "ALL. D" – *Documentazione catastale*):

- A) Immobile sito nel comune di Mazzarrone in via Malta 7 Censito al NCEU del comune di Mazzarrone al fg. 308 partt. graff. 27 sub. 2 e 635 sub. 2 – piano Primo – classe A/3.
Di proprietà [REDACTED] osi come si evince dall'atto di acquisto allegato alla presente relazione¹ (cfr "ALL. G" – *Copia atto di acquisto*).
- B) Immobile sito nel comune di Mazzarrone in via Malta 7 Censito al NCEU del comune di Mazzarrone al fg. 308 partt. graff.² 27 sub. 3 e 635 sub 3 – piano Terra – classe C/6;
fg. 308 partt. graff.¹ 27 sub. 4 e 635 sub 4 – piano Terra – classe A/3.
Di proprietà di [REDACTED] nata a Caltagirone il 26/5/1931 così come si evince dall'atto di acquisto allegato alla presente relazione¹ (cfr "ALL. G" – *Copia atto di acquisto*).

1.B Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico.

L'immobile, ubicato nel quartiere "Cucchi" di Mazzarrone è stato ricostruito con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mazzarrone nr. 218 rep. 112 del 25/9/1979 (esibita dal convenuto all'atto del sopralluogo) La distribuzione interna è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali per quel che riguarda il piano terra, mentre relativamente al piano primo la distribuzione interna è variata.

¹ Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere e ritirare l'atto di acquisto dell'immobile (del 20/8/1977 in Notar Montemagno trascritto il 16/9/1977 ai nn. 28005/23724) poiché nella certificazione notarile prodotta da parte attrice si menzionava la proprietà dell'immobile per i 4/5 dell'intero. Nell'atto di acquisto è specificato che 1/5 apparteneva già alla sig.r [REDACTED] l'epoca della compravendita.

² Originata dalla variazione n. 9510 del 1993 (prot. n. 56775) frazionamento, per soppressione delle particelle graffate 27 sub. 1 e 635 sub. 1.

2. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

2.A) Individuazione dei lotti e loro costituzione

Si individuano i seguenti lotti:

- lotto 1: costituito dagli immobili identificati con la lettera (A);
- lotto 2: costituito dagli immobili identificati con la lettera (B);

2.B.1 LOTTO 1

Immobile sito in

Mazzarrone censito al NCEU Fg.308 - Part. graff. 27 e 635 sub. 2 ubicato in Via Malta 7 - Piano Primo

Prima di stabilire il valore dell'immobile, vengono qui di seguito indicate e descritte le caratteristiche della costruzione.

Identificazione e descrizione:

Estremi per l'identificazione.

- *Ubicazione:* L'immobile è ubicato in quartiere "Cucchi" nel territorio di Mazzarrone. Tale zona dista circa Km 1 dal centro.

Anno di costruzione: 1979.

- *Consistenza:* La **superficie commerciale** (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni, i vani scala vengono computati al 50%, i ballatoi e terrazzi al 25%) misura **mq. 179,20**. L'altezza dei vani è di **m. 2,80**.
- *Tecnologie costruttive:* struttura mista con telai di cemento armato e muratura portante.
- *Ingressi:* n. 1 ingresso da vano scala costituito da portoncino in legno.
- *Opere di finitura:* la pavimentazione in gres; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e stucco veneziano, quelle dei servizi sono rivestite con gres e monocottura. In alcuni vani è presente un controsoffitto in gesso. La facciata esterna è rifinita con intonaco civile. Gli infissi interni sono in legno (porte tamburate), quelli esterni sono in alluminio zincato. Il tutto in buono stato di conservazione.
- *Impianto di riscaldamento:* presente, autonomo a gas.
- *Impianto elettrico:* presente.
- *Stato di manutenzione:* lo stato attuale dell'immobile è buono.

Valutazione:

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato. La valutazione è stata stimata attraverso l'analisi di due diversi metodi, mediando i valori ottenuti.

Procedimento di stima sintetico-comparativa:

Facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato, si attribuisce, all'immobile il valore a nuovo pari a € 750,00

a mq cui si applicano i dovuti coefficienti di incremento o decremento.

Pertanto, calcolata una sup. di mq. 179,20, si ha:

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO (Vmu)	$\frac{\sum \text{valori} \cdot \text{unitari}}{\sum n^{\circ} \text{variabili}}$	=	€/mq	750,00
a) Ricerca del Coefficiente di comparazione				
Coefficiente parametro zonale	Kz	=		0,95
Coefficiente parametro costruttivo (Kc):				
<i>Strutturale</i>	Kc1	=	0,95	
<i>Finitura</i>	Kc2	=	1,00	
<i>Impiantistico</i>	Kc3	=	1,00	
	Kc (Kc1 x Kc2 x Kc3)	=		0,95
Coefficiente parametro funzionale	Kf	=		1,00
Coefficiente parametro urbanistico	Ku	=		1,00
Coefficiente parametro trasformazione	Kt	=		1,00
Coefficiente parametro architettonico	Ka	=		0,95
Coefficiente parametro tipologico-catastale	Ktz	=		1,00
Coefficiente parametro livello piano	Klp	=		1,00
	Ktot = (Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Ka x Ktz x Klp)	=		0,857
b) Determinazione valore dell'immobile				
	Valore unitario dell'immobile (Vu) = Vmu x Ktot	=	€/mq	643,03
	Valore dell'immobile = Vu x superficie commerciale	=	€	115.231,20
	Valore arrotondato	=	€	115.200,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € 115.200,00.

Procedimento di stima analitica:

Dalle indagini economiche effettuate si è desunto che nella zona in immobili aventi pari caratteristiche, viene applicato un canone medio di affitto pari a € **475,00** . Pertanto, calcolando il Beneficio fondiario che deriva dal conseguente reddito annuo, detratte le spese, si ha:

1) Determinazione del Beneficio Fondiario (Bf) da capitalizzare					
(A) Reddito lordo	Canone Mensile		Anticip.		Canone Ann.
	€ 475	x	12+(6,5 x 0,05) 12,325	=	5.854,38
(B). Spese:					
1) Quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione:	Canone annuo	x	8%	=	468,35
2) Quote di sfritto ed inesigibilità:	Canone annuo	x	3%	=	175,63
3)Tributi:	Canone annuo	x	35%	=	2.049,03
4) Spese di amministrazione e varie:	Canone annuo	x	4%	=	234,18
		Somma (1)+(2)+(3)+(4)		=	2.927,19
5) Interessi 5%(considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi):		2.927,19 x (6/12) x 0,05		=	73,18
		TOT SPESE		=	3.000,37
(C). Beneficio Fondiario (Bf): (A)-(B)				=	2.854,01
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile.			Saggio medio capitalizz.		
	(Bf)		r		
Vm= Bf/ r	€ 2.854	:	0,025	=	114.160,31
Valore arrotondato=				€	114.200,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **114.200,00** .

I due procedimenti applicati mostrano una leggera discordanza dei valori di stima, pertanto si ritiene congruo determinare un valore di media fra questi ultimi:

$$(\text{€ } 115.200,00 + \text{€ } 114.200,00) : 2 = \text{€ } 114.700,00$$

Valore stimato dell'immobile è pari a € **114.700,00** .

2.B.2 LOTTO 2

Immobile sito in

Mazzarrone censito al NCEU Fg.308 - Part. graff. 27 e 635 sub. 2-3 ubicato in Via Malta 7 - Piano Terra

Prima di stabilire il valore dell'immobile, vengono qui di seguito indicate e descritte le caratteristiche della costruzione.

Identificazione e descrizione:

Estremi per l'identificazione.

- *Ubicazione:* L'immobile è ubicato in quartiere "Cucchi" nel territorio di Mazzarrone. Tale zona dista circa Km 1 dal centro.
- *Anno di costruzione:* 1979.
- *Consistenza:* La **superficie commerciale** (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni, i vani scala ed il garage vengono computati al 50%, i ballatoi e terrazzi al 25%) misura **mq. 154,75**. L'altezza dei vani è di **m. 3,10**.
- *Tecnologie costruttive:* struttura mista con telai di cemento armato e muratura portante.
- *Ingressi:* n. 2 ingressi diretti, uno da via Malta e l'altro da via Balilla costituiti da portoncini in alluminio zincato. Due ulteriori ingressi sono presenti in via Balilla, uno per il garage e l'altro nel vano scala comunicante con il primo piano.
- *Opere di finitura:* pavimentazione in scaglietta di marmo ad eccezione del corridoio in gres ceramico; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, quelle dei servizi sono rivestite con monocottura. In alcuni vani è presente un controsoffitto in gesso. La facciata esterna è rifinita con intonaco civile. Gli infissi interni sono in legno (porte tamburate) ad eccezione della porta di ingresso alla chiostrina che è in alluminio zincato, quelli esterni sono in lamierino. Il tutto in buono stato di conservazione.
- *Impianto di riscaldamento:* presente, autonomo a gas.
- *Impianto elettrico:* presente.
- *Stato di manutenzione:* lo stato attuale dell'immobile è buono.

Valutazione:

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato. La valutazione è stata stimata attraverso l'analisi di due diversi metodi, mediando i valori ottenuti.

Procedimento di stima sintetico-comparativa:

Facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato, si attribuisce, all'immobile il valore a nuovo pari a € 750,00

a mq cui si applicano i dovuti coefficienti di incremento o decremento.

Pertanto, calcolata una sup. di mq. **154,75**, si ha:

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO (Vmu)	$\frac{\sum \text{valori unitari}}{\sum n^{\circ} \text{variabili}}$	=	€/mq	750,00
a) Ricerca del Coefficiente di comparazione				
Coefficiente parametro zonale	Kz	=		0,95
Coefficiente parametro costruttivo (Kc):				
<i>Strutturale</i>	Kc1 =	1,00		
<i>Finitura</i>	Kc2 =	0,95		
<i>Impiantistico</i>	Kc3 =	0,95		
	Kc (Kc1 x Kc2 x Kc3)	=		0,90
Coefficiente parametro funzionale	Kf	=		0,95
Coefficiente parametro urbanistico	Ku	=		1,00
Coefficiente parametro trasformazione	Kt	=		1,00
Coefficiente parametro architettonico	Ka	=		0,95
Coefficiente parametro tipologico-catastale	Ktz	=		1,00
Coefficiente parametro livello piano	Klp	=		0,95
	Ktot = (Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Ka x Ktz x Klp)	=		0,735
b) Determinazione valore dell'immobile				
	Valore unitario dell'immobile (Vu) = Vmu x Ktot =		€/mq	551,32
	Valore dell'immobile = Vu x superficie commerciale =		€	85.316,60
	Valore arrotondato =		€	85.300,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **85.300,00**.

Procedimento di stima analitica:

Dalle indagini economiche effettuate si è desunto che nella zona in immobili aventi pari caratteristiche, viene applicato un canone medio di affitto pari a € **350,00**. Pertanto, calcolando il Beneficio fondiario che deriva dal conseguente reddito annuo, detratte le spese, si ha:

1) Determinazione del Beneficio Fondiario (Bf) da capitalizzare					
(A) Reddito lordo	Canone Mensile		Anticip. $12+(6,5 \times 0,05)$		Canone Ann.
	€ 350	x	12,325	=	4.313,75
(B). Spese:					
1) Quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione:	Canone annuo	x	8%	=	345,10
2) Quote di sfritto ed inesigibilità:	Canone annuo	x	3%	=	129,41
3) Tributi:	Canone annuo	x	35%	=	1.509,81
4) Spese di amministrazione e varie:	Canone annuo	x	4%	=	172,55
		Somma (1)+(2)+(3)+(4)		=	2.156,88
5) Interessi 5%(considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi):		$2.156,88 \times (6/12) \times 0,05$		=	53,92
		TOT SPESE		=	2.210,80
(C). Beneficio Fondiario (Bf): (A)-(B)				=	2.102,95
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile.	(Bf)		Saggio medio capitalizz. r		
$Vm = Bf / r$	€ 2.103	:	0,025	=	84.118,13
Valore arrotondato =				€	84.100,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **84.100,00**.

I due procedimenti applicati mostrano una leggera discordanza dei valori di stima, pertanto si ritiene congruo determinare un valore di media fra questi ultimi:

$$(\text{€ } 85.300,00 + \text{€ } 84.100,00) : 2 = \text{€ } 84.700,00$$

Valore stimato dell'immobile è pari a € **84.700,00**.

2.C Stato di possesso dell'immobile. Diritti reali.

Gli immobili sono occupati dagli stessi proprietari. Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone non risultano in essere contratti di affitto o di locazione (cfr "ALL. H" - *Richiesta alla Agenzie delle Entrate e relativa risposta*)

2.D Vincoli ed oneri giuridici.

Dalla certificazione ipotecaria prodotta dalla parte attrice e dalle visure effettuate presso le Conservatorie dei RR.II. di Catania (cfr “ALL. C” - *Elenco sintetico delle formalità al 8/6/2005 su Catania*):

- a carico dell'acquirente:

2.D.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Negativo

2.D.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Negativo

2.D.3 Altri pesi e limitazioni d'uso:

Negativo.

- a cura e spese della procedura:

2.D.4 Trascrizioni

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 7/8/1990 in notaio Grassii trascritta in data 26/3/1988 ai nn. 33612/3959 a favore del Credito Fondiario SpA per £ 189.000.000 di cui £ 70.000.000 per s.c. sugli immobili (A) e (B).
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 trascritta il 19/03/2005 ai nn. 7047/19676 a favore di Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi sugli immobili (A) e sulle particelle graffate 27 sub 1 e 635 sub 1, soppresse (vd. Nota 2 del punto 1.B della relazione), che hanno originato le particelle graffate 27 sub 3 e 635 sub 3, 27 sub 4 e 635 sub 4.

2.D.5 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento del 10/06/2004 trascritto il 28/6/2004 ai nn. 21470/33410 a favore di Diocleziano s.r.l. sede Milano sugli immobili (A) e (B).

2.D.6 Difformità urbanistico – catastali – edilizie:

Confrontando le planimetrie e le visure catastali degli immobili citati con le misure prese durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto accertare se gli immobili avevano subito, nel tempo, delle modifiche e se queste violano le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra le planimetrie catastali e la divisione interna dell'immobile (A) (cfr “ALL.D” – *Documentazione Catastale*; cfr “ALL.E” – *Stato di fatto degli immobili*)

ALLEGATO I

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Verbale di deposito di consulenza tecnica d'ufficio

Proc. Civ. n. 44/04 R.G.E.I.

L'anno duemilacinque il giorno.....del mese di nel Tribunale di Caltagirone, avanti il sottoscritto Direttore di cancelleria è presente l'ing. Giacomo Brighina il quale, in esecuzione all'incarico ricevuto il 19/5/2005 a procedere a consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile n° 44/04 R.G.E.I. UGC Banca SpA contr [REDACTED] .E. Dott. M. Gennaro deposita l'antistante relazione di consulenza con allegati.

Il C.T.U.

dr. ing. Giacomo Brighina