

Studio Tecnico
Ing. Ignazio Giandinoto
Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT)
Mob: +39 333/2719060
pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 65/1996 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. D'Altilia Alessandro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato:

- Aggiornamento Relazione Estimativa
- APE – Attestati di Prestazione Energetica

Ing. Ignazio Giandinoto
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone

.....

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA.....	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.....	5
5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	5
6. CONCLUSIONI.....	15
7. APE – ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
8. APPENDICE - ELENCO ALLEGATI.....	18
▪ Allegato n. 1: Nomina e verbale di conferimento incarico;	
▪ Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluogo e verbale di sopralluogo;	
▪ Allegato n. 3: Visure, mappe e planimetrie catastali;	
▪ Allegato n. 4: Rilievo Fotografico.	

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 65/1996 R.G. Es.

promossa da:

BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.

nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALESSANDRO D'ALTILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 10/09/2015, a seguito di decreto emesso in data 29.06.2014, il Giudice titolare del procedimento, Dott. Alessandro D'Altiglia, nominava il sottoscritto ing. Ignazio Giandinoto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5491, con studio tecnico in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stesura dell'aggiornamento della stima sommaria e per redigere l'APE – Attestato di Prestazione Energetica dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. N. 65/1996 promossa da BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. nei confronti di [REDACTED] Concedendo termine per l'espletamento dell'incarico fino al 31.01.2016. (Allegato 1).

Dopo il giuramento, il giudice per l'esecuzione chiede un aggiornamento delle perizie estimative relative agli immobili pignorati, e la stesura dell'APE – Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione. Il sottoscritto C.T.U. pertanto, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si pone i seguenti quesiti:

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. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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'acquisito (es. 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.);

3. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
4. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*
5. *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*
6. *verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia degli atti di pignoramento immobiliare promosso da:

Banco Ambrosiano Veneto S.p.A., già società di Banche Siciliane S.p.A., Gruppo Ambroveneto, con sede in Vicenza ed ivi scritta presso il reg. soc. al n. 24173 C.F.: 00799960158, in persona dei funzionari addetti con poteri di firma, ivi in persona dei funzionari addetti con poteri di firma, ivi elettivamente domiciliato presso lo studio del sottoscritto avv. Federico Bizzini che lo rappresenta e difende per mandato olografo a margine dell'atto di precetto del 15.03.96.

Visto l'atto di precetto notificato in data 28.03.96 a [REDACTED] il 07.01.1939 C.F.: [REDACTED] con il quale si è intimato di pagare la somma di Euro 17.6822, oltre interessi al tasso convenzionale nella misura dell'8% in più del saggio ufficiale di sconto, del 2% in più a titolo di maggiorazioni sulle eccedenze oltre il limite di fido, nonché dell'1% in più a titolo di commissioni trimestrali sulle scorte del credito.

Ritenuto che il debitore non ha pagato quanto precettato, il Banco istante, come sopra rappresentato e difeso, intende sottoporre a pignoramento, come in effetti con il presente atto sottopone, in danno del suddetto [REDACTED] tutti i diritti reali allo stesso spettante sugli immobili sotto menzionati.

Lo scrivente ha successivamente esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si è rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano:

Beni oggetto di studio:

- 1) Casa di civile abitazione in via S. Sofia n. 25, sita nel Comune di Caltagirone (CT), censita al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, al Foglio 87, part. 1237 sub. 7, Cat. A/3, proprietà per 2/8;
- 2) Beni Immobili di Contrada Rangasile, siti nel Comune di Caltagirone, censiti al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, al Foglio 159, Partt. 216-455-682-683, proprietà per 1/2.

Sulla scorta degli atti di pignoramento e della produzione ipocatastale contenuta nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone e la Conservatoria dei RR.II di Catania per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per attualizzare i dati catastali ed i carichi pendenti sugli immobili oggetto del presente procedimento e verificare, in tal modo, se a carico degli immobili in procedura, siano state aperte ulteriori procedure esecutive.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente comunicava alle parti:

- Sig. ██████████ residente in Caltagirone, contrada Rangasile;
- Avvocato Mastrandrea Lorenzo, (legale della Banca ITALFONDIARIO S.p.A.) con studio sito in Caltagirone, via A. Manzoni n. 50;
- Avvocato Bizzini Federico, (Legale INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.) con studio sito in Caltagirone, viale Europa n. 22,

che in data 21/12/2015, alle ore 14.30 (Allegato n. 2), ove ha sede uno dei beni immobili oggetto di studio, Contrada Rangasile, si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali. Successivamente ci si sposta in via S. Sofia n. 25 (centro storico di Caltagirone).

Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U., si recava sui luoghi d'appuntamento, del Comune di Caltagirone, onde procede alle operazioni di rito.

Erano presenti: il Sig. C [REDAZIONE] [REDAZIONE] come si evince dal Verbale di Sopralluogo redatto e riportato in allegato alla presente relazione (Allegato n. 2).

Il sottoscritto ha quindi proceduto alle verifiche di rito, effettuando l'identificazione dei luoghi oggetto di studio per acquisirne cognizione di causa e riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di disamina preliminare, provvedendo, altresì, ad effettuare riprese fotografiche riportate in allegato (Allegato n. 4).

Le operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo, hanno fine alle ore 15:30.

4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA

I beni immobili pignorati, sopra evidenziati, sono stati valutati mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche del singolo immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica è relativa alla redazione di stima immobiliare sommaria aggiornata ed alla stesura dei relativi Certificati di Prestazione Energetica – APE. Per la consulenza si è ovviamente fatto riferimento agli immobili oggetto di studio, evidenziati negli schemi individuati nel paragrafo 2, rispondendo ai quesiti che il sottoscritto C.T.U. si pone.

5.1 Risposta al quesito 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”.

DATI CATASTALI:

Gli immobili oggetto di studio sono così caratterizzati rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone (Allegato n. 3).

Beni Immobili:

Tab. 1 – Abitazione di tipo economico sita in via S. Sofia n. 25.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
87	1237	7	A/3	3	3,5 vani	Euro 101,23
Indirizzo:			Caltagirone (CT) – S. Sofia n. 25, secondo piano.			

Tab. 2 – Abitazione in villino sita in contrada Rangasile.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
159	455		A/7	2	8 vani	Euro 619,75
Indirizzo:			Caltagirone (CT) – Contrada Rangasile, piano terra.			

Tab. 3 – Terreno sito in contrada Rangasile.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominic. Agrat.
159	216		-	seminativo	3	23 84	Euro 9,85 Euro 2,46
159	682		-	vigneto	3	01 73	Euro 1,07 Euro 0,54
159	683		-	vigneto	3	35 65	Euro 22,09 Euro 11,05
Indirizzo:			Caltagirone (CT) – Contrada Rangasile.				

IDENTIFICAZIONE, PROPRIETÀ, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

Il bene immobile individuato nella tabella n. 1 del paragrafo 5.1, è proprietà per 2/8 del Sig. [REDACTED], proprietà per 6/8 della [REDACTED], rappresenta un’abitazione di tipo economico sita nel Comune di Caltagirone (CT), via S. Sofia n. 25.

Confini:

- Individuata al Foglio 87, la particella 1237 è confinante e con le Partt. 1236, 1238 - altra ditta e

con la via La Iacona.

I beni immobili individuati nelle tabelle nn. 2 e 3 del paragrafo 5.1, sono di proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] e proprietà per 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] rappresentano un fabbricato ed un terreno siti nel Comune di Caltagirone (CT), in contrada Rangasile.

Confini:

- Individuata al Foglio 159, la particella 455 è confinante con le partt. 682, 683 - proprietà dei [REDACTED] e con le partt. 426 e 716 - altra ditta;
- Individuata al Foglio 159, la particella 682 è confinante con le partt. 683 e 455 - proprietà dei [REDACTED] e con le partt. 426, 455 - altra ditta.
- Individuata al Foglio 159, la particella 683 è confinante con le partt. 216, 682, 455 - proprietà dei [REDACTED] e con le partt. 717, 716, 554 e 555 - altra ditta.

5.2 Risposta al quesito 2): “Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. 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 (es. 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...)”.

- Il bene immobile 1 – Foglio 87, Part. 1237, proprietà 2/8 del Sig. C [REDACTED] individuato nella tabella 1, rappresenta un'abitazione di tipo economico, posta al secondo piano di un palazzetto sito nel centro storico del comune di Caltagirone, via S. Sofia n. 25.

Presenta una superficie lorda totale pari a circa mq. 79.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato di conservazione.

✓ Il bene immobile 2 – Foglio 159, Part. 455, proprietà 1/2 del [REDACTED] individuato nella tabella 2, rappresenta un villino che si sviluppa ad un solo livello – piano terra, sito in una zona periferica del Comune di Caltagirone, contrada Rangasile.

Presenta una superficie lorda totale pari a circa mq. 135 ed una superficie totale verande pari a mq. 51,9305.

L'immobile è caratterizzato da una semplice pavimentazione di tutti gli ambienti realizzata in grès porcellanato, la tinteggiatura delle pareti effettuata con pittura a ducotone.

Gli infissi sono di alluminio, tipologia a serranda.

Da un'accurata diagnosi visiva effettuata durante il giorno del sopralluogo, si evince che nel complesso, l'abitazione in contrada Rangasile, oggi non si presenta affatto in buono stato di conservazione, poiché sulle pareti sia interne che esterne si manifestano seri fenomeni di degrado, quali: presenza di infiltrazioni, macchie e muffe, esfoliazione sino al distacco dei vari strati di intonaco, è visibile perfino il cemento armato scoppiato in prossimità dei pilastri esterni della struttura; dalla documentazione fotografica presente in allegato emergono infatti anche i ferri arrugginiti. Inoltre, il terreno di contrada Rangasile si presenta franoso, da alcuni scatti fotografici sono ben evidenti alcune fratturazioni, è infatti visibile il suo scivolamento verso la valle (Allegato n. 4).

✓ Il bene immobile 3 – Foglio 159, Partt. 216, 682, 683 - proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] individuato nella tabella 3, rappresenta un terreno scosceso sito in una zona periferica del Comune di Caltagirone, contrada Rangasile.

Presenta in totale un'estensione di superficie pari ad are 61 ed ca 22 (mq. 6.122).

La part. 216 è destinata a seminativo, le partt. 682, 683 a vigneto; ad oggi tutte e tre le particelle risultano essere incolte ed in pieno stato di abbandono.

5.3 Risposta al quesito 3): "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, delle condizioni di stato ad oggi, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione di dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Al fine di risalire ad un valore di mercato attendibile dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono stati utilizzati i valori minimi indicati nelle successiva tabella OMI, poiché sono stati considerati una serie di fattori influenti nella stima finale.

Per determinare quindi un valore di mercato attuale e ammissibile, si è tenuto conto delle condizioni di stato, delle finiture, delle caratteristiche, della tipologia abitativa e soprattutto della crisi economica e di conseguenza della mancata richiesta di acquisto.

Per ottenere un'obiettiva valutazione e un valore prossimo a quello del mercato locale dell'immobile, si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima diversi, assumendo la media dei due valori trovati come risultato attendibile: Stima analitica e stima sintetica o per valore di mercato.

Si precisa che nei calcoli di stima si è adottata la superficie lorda, così come avviene per i valori espressi dall'OMI che si riferiscono alla superficie lorda.

È stato considerato il DPR n.138 del 1998 per la determinazione della superficie catastale e delle pertinenze e precisamente:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. 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.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
5. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Residenziale e promiscui), la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA ELENA - ROMA -
SOFIA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPE AMEDEO - MUNICIPIO-
UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Bene Immobiliare 1: Abitazione di tipo economico sita in Caltagirone, via S. Sofia n. 25
Foglio 87, Part. 1237, Sub. 7 - proprietà 2/8

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	520	L	1,2	1,8	L

STIMA ANALITICA

Si attribuisce il valore minimo locativo individuato nella Tab. OMI, pari ad €. 1.2 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda residenziale = 79 mq.

mq. 79 x €. 1.2 = €. 94,8 Reddito lordo mensile

Detraendo le spese di gestione del 25% dal reddito lordo si ha:

€.94,8 - 25% = €. 23,7 Reddito netto mensile;

€. 23,7 x 12 = €. 284,4 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 2,5 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€. 284,4/0,025 = €. 11.376,00 (valore del bene immobile secondo la stima analitica).

STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore minimo di mercato, pari ad €. 360,00 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 79 x €. 360,00 = **€. 28.440,00** (valore del bene immobile secondo la stima sintetica).

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO – ABITAZIONE IN VIA S. SOFIA N. 25

Il valore venale dell'immobile si trova facendo la media tra i due valori trovati dai due metodi di stima adottati:

$$\frac{€. 11.376,00 + €. 28.440,00}{2} = €. 19.908,00.$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 1 del paragrafo 5.1 (abitazione di tipo economico sita in Caltagirone, via S. Sofia n. 25, Foglio 87, Part. 1237, Sub. 7 - proprietà per 2/8 [REDACTED] un valore di mercato pari ad €. 19.908,00 (diciannovemilanovecentootto,00).

Considerato che il Sig. [REDACTED] è proprietario per 2/8, la sua quota ha un valore pari ad Euro 4.977,00 (quattromilanovecentosettantasette,00).

.....
Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI PERIFERICHE: C.DE AMATA-CELSE-S.RITA-RUSSA BELLADONNA-MALSOLAZZO-ZOTTE-S.CATALDO-RAIMONE-S.RITA-S.MARGHERITA-RANGASILE

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Bene Immobile 2: Abitazione in villino, sita in Caltagirone, contrada Rangasile,
Foglio 159, Partt. 455 - proprietà 1/4

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	Normale	480 400	710	L	1,6 1,3	2,4	L

STIMA ANALITICA

Considerate le attuali condizioni di stato dell'immobile, sopra descritte, si attribuisce un valore locativo minore rispetto al valore minimo individuato nella Tab. OMI, pari quindi ad €. 1.3 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda residenziale = 135 mq.

Superficie veranda = mq. 51,93 x 0,10 (10%) = mq. 5,193.

Superficie Tot. da stimare = mq. 135 + mq. 5,193 = mq. 140,193.

mq. 140,193 x €. 1.3 = €. 182,2509 Reddito lordo mensile

Detraendo le spese di gestione del 25% dal reddito lordo si ha:

€. 182,2509 – 25% = €. 45,5627 Reddito netto mensile;

€. 45,5627 x 12 = €. 546,7524 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 3,0 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€. 546,7524/0,030 = €. 18.225,08 (valore del bene immobile secondo la stima analitica).

STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore di mercato minore rispetto al valore minimo individuato nella Tabella OMI, pari ad €. 400,00 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 140,193 x €. 400,00 = €. 56.077,2 (valore del bene immobile secondo la stima sintetica).

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO – ABITAZIONE IN VILLINO, CONTRADA RANGASILE.

Il valore venale dell'immobile si trova facendo la media tra i due valori trovati dai due metodi di stima adottati:

$$\frac{€. 18.225,08 + €. 56.077,2}{2} = €. 37.151,14.$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 2 del paragrafo 5.1 (Abitazione in villino sita in Caltagirone, contrada Rangasile, Foglio 159, Part. 455 - proprietà 1/2 del [REDACTED] un valore di mercato pari ad €. 37.151,14 (trentasettemilacentocinquantuno,14).

Considerato che il [REDACTED] è proprietario per 1/2, la sua quota ha un valore pari ad Euro 18.575,57 (diciottomilaeurocinquecentosettantacinque,57).

.....

Bene Immobile 3: Terreno sito in Caltagirone, contrada Rangasile, Foglio 159, Partt. 216, 682, 683 - proprietà 1/2 del [REDACTED]

Si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 3 del paragrafo 5.1 (Terreno sito in Caltagirone, contrada Rangasile, Foglio 159, Part. 216, 682, 683, dimensioni superficie totale are 61 ed ca 22 (mq. 6.122) - proprietà 1/2 del [REDACTED] un valore di mercato pari ad €. 5.000,00 (cinquemilaeuro,00).

Considerato che il [REDACTED] è proprietario per 1/2, la sua quota ha un valore pari ad Euro 2.500,00 (duemilaecinquentoeuro,00).

5.4 Risposta al quesito 4): “indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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”.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, considerata la tipologia dei beni immobili stimati e le varie quote di proprietà, sia opportuna la vendita separata, trattandosi di due immobili ben distinti ubicati uno in centro storico – via S. Sofia n. 25 (proprietà per 2/8 del [REDACTED] e parte restante di proprietà della [REDACTED] e l'altro in zona periferica – contrada Rangasile (proprietà 1/2 del Sig. [REDACTED]).

PIANO DI VENDITA

Il Piano di vendita proposto è pertanto il seguente:

- Abitazione di tipo economico sita in Caltagirone, contrada Rangasile, in Catasto al Foglio 87, Part. 1237 - proprietà 2/8 del Sig. [REDACTED]

Tot. €. 19.908,00

Quota per 2/8 = Euro 4.977,00

- Abitazione in villino sita in Caltagirone, contrada Rangasile, in Catasto al Foglio 159, Part. 455 - proprietà 1/2 del Sig. [REDACTED]

Tot. €. 37.151,14

Quota per 1/2 = Euro 18.575,57

- Terreno sito in Caltagirone, contrada Rangasile, in Catasto al Foglio 159, Part. 216, 682, 683, proprietà 1/2 del Sig. [REDACTED]

Tot. €. 5.000,00

Quota per 1/2 = Euro 2.500,00

5.5 Risposta al quesito 5): “alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

L'Allegato n. 3 riporta le visure catastali, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa catastale, inerenti le particelle individuate nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, oggetto di perizia.

L'Allegato n. 4 riporta invece il rilievo fotografico dei beni immobili oggetto di studio.

5.6. Risposta al quesito 6): “verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione”.

I beni oggetto di summenzionato studio, individuati nelle tabelle 1 e 2 del paragrafo 5.1 (civile abitazione sita in Caltagirone, via S. Sofia n. 25, fabbricato sito in Caltagirone, contrada Rangasile), sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica. Si attesta che i beni menzionati ad oggi non sono provvisti di relativa certificazione. In questa sede se ne produce la certificazione.

Pertanto, sia il fabbricato in contrada Rangasile che l'immobile sito in centro storico, via S. sofia n. 25, presentano un indice di prestazione energetica pari a G.

6. CONCLUSIONI

Si precisa che per una valutazione attendibile del valore dei beni immobili individuati al Catasto del Comune di Caltagirone, secondo i prospetti indicati nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, sono stati considerati una serie di fattori influenti. Il bene immobile sito in contrada Rangasile, non si presenta in buono stato di conservazione, poiché sulle pareti sia interne che esterne si manifestano seri fenomeni di degrado, quali: presenza di infiltrazioni, macchie e muffe, distacco dei vari strati di intonaco e cemento armato scoppiato in prossimità dei pilastri esterni della struttura; dalla documentazione fotografica presente in allegato emergono anche i ferri arrugginiti. Il terreno di contrada Rangasile si presenta inoltre franoso, da alcuni scatti fotografici sono ben evidenti alcune fratturazioni è infatti visibile il suo scivolamento verso la valle (**Allegato n. 4**).

Determinanti per la stima finale sono anche le caratteristiche del bene, le finiture applicate agli immobili in esame e la tipologia abitativa del bene. Altro fattore di fondamentale importanza, influente nella stima finale è il valore di mercato attuale e soprattutto la crisi economica e di conseguenza la mancata richiesta di acquisto. Pertanto, per la valutazione dell'immobile sito in via S. Sofia, n. 25, sono stati utilizzati i valori locativi e di mercato minimi individuati nella tabella OMI presente al paragrafo 5.16, invece per la valutazione dell'immobile sito in contrada Rangasile, sono stati utilizzati i valori locativi e di mercato minori rispetto a quelli minimi già individuati nella tabella OMI (paragrafo 5.16). Per quanto riguarda invece la valutazione del terreno in contrada Rangasile, considerate le visure catastali presenti in allegato (**Allegato n. 3**), sono stati consultati i valori agricoli medi della Sicilia (Riferimento: Regione Agraria n. 4 - Colline di Caltagirone, Anno 2014) indicati nell'OMI; è stato quindi individuato per i seminativi un valore pari a 5112,92 Euro/Ha e per i vigneti, un valore pari a 11770.05 Euro/Ha. Considerate le cattive condizioni attuali dei terreni, poiché incolti, abbandonati e morfologicamente molto scoscesi, per le Partt. 216, 682, 683, è stato attribuito un valore di mercato totale complessivo, minore a quello espresso nell'OMI.

In sintesi:

- ✓ Il valore totale di mercato dei beni immobili pignorati ammonta ad Euro 62.059,14 (sessantaduemilaeuroecinquantanove,14);
- ✓ Considerate le quote di proprietà del [REDACTED] relative ai beni immobili pignorati, calcolate nel paragrafo 5.3 e descritte nel piano di vendita delineato nel paragrafo 5.4, il valore di mercato, riguardante la quota totale spettante al debitore [REDACTED], ammonta ad Euro 26.052,57 (ventiseimilaeuroecinquantadue,57).

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo è stato anche individuato un fabbricato ad oggi non censito al catasto, adibito a deposito e posto ad un livello inferiore e più distante rispetto al villino di abitazione oggetto del pignoramento. Vedi documentazione fotografica presente in allegato. (Allegato n. 4).

Tale fabbricato in questa sede non è stato sottoposto a valutazione dal sottoscritto, poiché sarebbe necessario effettuare in fase preliminare, al fine di una stima attendibile, una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone, per verificare la sua regolarità urbanistico-edilizia.

Grammichele, li 29 Gennaio 2016.

Dott. Ignazio Giandinoto - Ingegnere



7. APE – ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA

