

TRIBUNALE DI ENNA

OGGETTO: Esecuzioni Immobiliari. PROC.N. 58/2012
R.G.E. promossa da DEUTSCHE BANK SPA contro



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Depositato nella
Cancelleria del Tribunale oggi 28/3/14
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the judicial officer mentioned in the text above.

ENNA, 28/03/2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Maria Vittoria Cimino)

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name in the text above.



TRIBUNALE DI ENNA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 58/2012 R.G.E.
promossa da DEUTSCHE BANK SPA contro il Sig.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Maria Vittoria Cimino, con studio in Enna in Viale delle Olimpiadi 83, iscritta al n° 249 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Enna, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, nell'udienza del 29/01/2014 è stata nuovamente autorizzata dal giudice ad accedere all'interno del bene oggetto di esecuzione, concordandolo con gli avvocati delle due parti, affinché tale ingresso agli immobili da stimare fosse assicurato, in quanto nel primo sopralluogo, questo era stato impedito dal fatto che non si era presentato nessuno dei proprietari, nonostante dopo vari tentativi di concordare un appuntamento ed il sopralluogo fosse stato annunciato tramite raccomandata nei tempi previsti per legge.

Dopo aver convocato le parti tramite raccomandata, in data 06/03/2014 la sottoscritta si recava in loco cause per effettuare il sopralluogo all'interno dei beni da stimare e qui vi trovava la

Gli immobili (un appartamento, un'autorimessa, una corte comune al compendio immobiliare ed un piccolo appezzamento di terra) sono siti nel comune di Calascibetta (EN) in C/da Piano Longuillo così censiti al N.C.T./C.E.U:



- foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77, Piano 1°;

- foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14, Piano T.;

- foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40;

- foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71;

Tutto ciò premesso, la presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica, ai fini espositivi, si articola nei seguenti paragrafi:

1. Le ispezioni.

2. Descrizione dello stato dei luoghi oggetto di causa.

3. Descrizione dei beni con riferimenti catastali e relativa stima.

4. Le conclusioni.

Allegato n.1: documentazione fotografica.

Allegato n. 2: copia delle spese e delle ricevute delle Raccomandate A/R.

1 - LE ISPEZIONI.

In data 06/03/2014 la sottoscritta C.T.U., previa convocazione delle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 25/02/2014, espletava alle ore 16.00 il sopralluogo di rito recandosi in loco cause ed effettuando la ricognizione dei luoghi. Al sopralluogo si

[Redacted signature area]

[Redacted name: Giuseppe Culetta]

La scrivente ha ispezionato tutti i beni, questa volta accedendovi e redigendo apposito verbale



allegato alla presente. In occasione di tali ispezioni sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare effettuando anche una documentazione fotografica (VEDI ALLEGATO N. 1).

Alla stima iniziale quindi si è aggiunta la nuova valutazione, presa in esame dopo la ricognizione interna avvenuta, oltre che dall'esame delle planimetrie catastali e dall'esame effettuato all'esterno.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA.

L'immobile censito al foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77, Piano 1°, è ubicato nel territorio di Calascibetta (EN) in c/da Longuillo s.n.c., zona caratterizzata da diverse villette, piccole palazzine e insediamenti artigianali.

L'appartamento in questione si trova al primo piano di una palazzina composta da n. 4 piani fuori terra, circondata da una uno spazio che possiamo definire corte in parte recintato e in parte confinante nel retro con una palazzina attigua, i cui garage insistono sulla corte stessa, mentre nel fronte principale vi è del terreno in parte incolto. La struttura dell'immobile è realizzata in cemento armato e le condizioni statiche sono buone, così come buone sono le rifiniture esterne, l'intonaco e i mattoni di rivestimento rossi che fanno da marcapiano. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bianco. Un balcone scorre ininterrotto lungo i lati nord-ovest e nord-est ed uno lungo il prospetto sud-ovest. Si accede



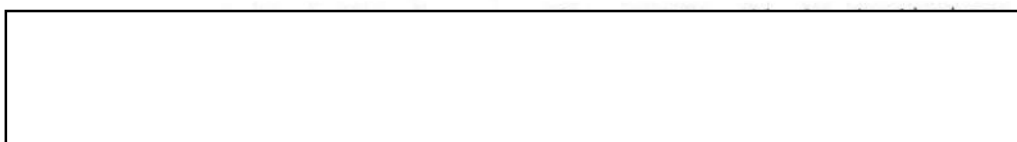
all'appartamento dopo due rampe di scale. Entrando, sia l'ingresso alla palazzina che quello all'appartamento sono costituiti da porte blindate. All'interno l'abitazione presenta ottime finiture, pavimento in gres porcellanato con inserimenti di greche, pareti stuccate sia in stile veneziano che spugnate e porte in legno, i bagni sono rifiniti alle pareti sempre in gres, ed il bagno principale presenta inoltre inserti di mosaico e sanitari di ottima qualità. Dal sopralluogo si evince che la planimetria corrisponde all'effettiva divisione dell'appartamento così come riportato dalle planimetrie catastali, inoltre l'immobile possiede un corretto impianto di riscaldamento, un impianto elettrico secondo la normativa in vigore ed una buona esecuzione tecnica e la qualità delle rifiniture e le condizioni manutentive generali del bene sono ottime. L'alloggio ha una buona illuminazione ed aerazione. L'appartamento è così composto: entrando su un ampio corridoio si apre a sinistra la porta che immette in cucina, nella parte opposta invece, a destra e procedendo in senso antiorario troviamo il doppio servizio, due camere da letto ed un ripostiglio. Procedendo verso la parte finale del corridoio, sulla sinistra si apre un'ampia sala, mentre sulla destra vi è un'altra camera da letto molto grande ed un bagno ben rifinito. La superficie utile dell'appartamento è di circa 117 mq. L'immobile censito al foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14, Piano T. consiste in una autorimessa.



Essa si affaccia sulla corte, ma è integrata ad una abitazione confinante, è chiusa da una saracinesca, aperta la quale vi troviamo anche una porta a due ante in legno con zanzariera. Al suo interno questa autorimessa è stata trasformata in una sorta di tavernetta con pavimento in cotto e pareti in parte intonacate, dove sulla parete destra vi è un rivestimento in pietra fino a circa un metro di altezza, mentre nella parte opposta la parete è in parte piastrellata in quanto vi è stata sistemata una cucina in muratura completa di tutti i suoi pezzi, con sulla parte superiore pensili in legno. Nel locale in fondo a sinistra, rispetto la planimetria catastale, è stato ricavato un ripostiglio, all'interno del quale è allocato un grande serbatoio. Il locale è di circa 27 mq.

La corte, censita al foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71, che circonda la palazzina è pavimentata con mattoni per esterni ed appartiene agli esecutati per 2/8, mentre il terreno censito al foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40, di proprietà degli esecutati si presenta recintato ed incolto.

Tali immobili sono di proprietà dei



3. DESCRIZIONE DEI BENI CON RIFERIMENTI CATASTALI E RELATIVA STIMA

Data la conformazione del compendio immobiliare, si suggerisce la vendita in un unico lotto.



Considerando tutti i diversi aspetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione del compendio immobiliare) il metodo adottato per giungere al più probabile valore di mercato è stato quello del confronto, in quanto ritenuto il più congeniale sia per l'ampiezza dei riferimenti che per la possibilità di determinare i prezzi con beni aventi simili peculiarità e stesso mercato e dei quali si conosce il valore determinato in compravendite avvenute di recente nella zona o nel circondario. Pertanto, prima di effettuare il giudizio di stima, la sottoscritta ha avuto modo di assumere ampie informazioni sul mercato della città e del territorio circostante per vendite di beni simili avvenute nella stessa zona; in relazione al sopralluogo avvenuto però si è potuto giungere ad una stima più precisa che, per quanto riguarda l'abitazione, in questa integrazione di perizia subisce un incremento. Invece riguardo l'autorimessa, la stima resta invariata nonostante al sopralluogo l'utilizzo dell'immobile sia cambiato, e questo perché all'atto della vendita catastalmente comunque l'immobile risulta accatastato quale autorimessa.

Si sono individuati i seguenti valori medi per superficie unitaria:

V = Euro/mq. 1.000,00 per l'appartamento

V = Euro/mq. 300,00 per l'autorimessa

V = Euro/mq. 100,00 per la corte

V = Euro/mq € 3,50 per il terreno

Si elencano di seguito gli elementi utili per le operazioni di vendita dei vari immobili:



Foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2,
Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77,
Piano 1°.

Descrizione: Appartamento di 117 mq. al 1° piano di
uno stabile sito in territorio di Calascibetta (EN)
in C/da Longuillo s.n.c.

Destinazione d'uso: abitazione.

Data di acquisto: immobile di proprietà dei Sigg.

[redacted]
Notaio: dott. Aldo Barresi

Repertorio: n. 25088/11057

Registrato: 05/08/2005

Ipoteche e/o trascrizioni: ipoteca volontaria accesa
il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank
S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il
31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

Intestazione - Titolo: [redacted]

[redacted]ario

[redacted] 1973,

APPARTAMENTO: mq. 117,00 x € 1.000,00 = € 117.000,00

(DICONSI EURO CENTODICIASSETTEMILA/00)

Foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6,
Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14,
Piano T.

Descrizione: autorimessa ubicata in un fabbricato
attiguo all'appartamento sopradetto e sito in
territorio di Calascibetta (EN) in c/da Longuillo
s.n.c.

Destinazione d'uso: autorimessa

Data di acquisto: immobile di proprietà dei Sigg.

[redacted]
Notaio: dott. Aldo Barresi



Repertorio: n. 25088/11057

Registrato: 05/08/2005

Ipoteche e/o trascrizioni: ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

Intestazione - Titolo:

GARAGE: MQ. 27,00 X 300,00 = € 8.100,00 (DICONSI EURO OTTOMILAECENTO/00)

Foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40.

Descrizione: terreno di 40 mq. antistante l'appartamento sopra descritto sito in territorio di Calascibetta in c/da Longuillo s.n.c., recintato e lasciato incolto.

Tipo di coltura: giardino incolto.

Data di acquisto: immobile di proprietà dei Sigg.

Notaio: dott. Aldo Barresi

Repertorio: n. 25088/11057

Registrato: 05/08/2005

Ipoteche e/o trascrizioni: ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

Intestazione - Titolo:



TERRENO: mq. 40 x 3,50 = € 140,00 (DICONSI EURO
CENTOQUARANTA/00)

**Foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO,
Classe 2, Superficie HA 00.01.71.**

Descrizione: quota indivisa pari a 2/8 di una corte
comune a diversi fabbricati sita in territorio di
Calascibetta (EN) in c/da Longuillo s.n.c.

Destinazione d'uso: corte comune

Data di acquisto: immobile di proprietà dei Sigg.

[Redacted]

Notaio: dott. Aldo Barresi

Repertorio: n. 25088/11057

Registrato: 05/08/2005

Ipoteche e/o trascrizioni: ipoteca volontaria accesa
il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank
S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il
31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

Intestazione - Titolo: [Redacted]

[Redacted]

CORTE: mq 171 x € 100,00 = € 17.100,00/4 (diviso il
num.di quote) = € 4.275,00 (DICONSI EURO
QUATTROMILADUECENTOSETTANTACINQUE/00)

4. LE CONCLUSIONI.

Sulla base degli accertamenti peritali, nonché dei
sondaggi di mercato effettuati al fine di determinare
il valore degli immobili, la scrivente è pervenuta
alle seguenti determinazioni:

| | | Appartamento |
|------------------------------|---------------------|--------------|
| Fg. 53, part. 377, sub. 3 | Mq 117 x € 1.000,00 | € 117.000,00 |
| | | Garage |
| Fg. 53, part. 397, | Mq. 27 x € 300,00 | € 8.100,00 |



| | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| sub. 3 | | |
| | | Terreno |
| Fg. 53, part. 465 | Mq. 40 x € 3,50 | € 140,00 |
| | | Corte |
| Fg. 53, part. 460 (2/8 del totale) | Mq. 171 x € 100,00 = 17.100,00/4 | € 4.275,00 |
| | | TOT. € 129.515,00 |

Per un valore totale di **€ 129.515,00 (DICONSI EURO CENTOVENTINOVEMILACINQUECENTOQUINDICI/00)**

Pertanto assolto l'incarico conferitomi, la scrivente deposita la presente relazione composta da n° 11 pagg. in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa. Fanno parte integrante di questa relazione oltre ai verbali redatti dalla sottoscritta, i seguenti allegati:

Allegato n. 1: foto degli immobili.

Allegato n. 2: copia delle spese e delle ricevute delle Raccomandate A/R.

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Enna, 28/03/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Maria Vittoria Cimino)

Maria Vittoria Cimino



VERBALE N° 2

TRIBUNALE DI ENNA

SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARI

N° R.G.E 58/2012

DEUTSCHE BANK SPA contro

[redacted]

L'anno 2014 nel mese di MARZO nel
giorno 06 alle ore 16:00, sono convenuti
in nei luoghi di corso, previa con-
vocazione delle parti effettuata a
mezzo di raccomandate, i signori:

- lo dottore CTU arch. MARIA VITTORIA
CIMINO;

- lo signor [redacted]

- l'advocato [redacted]

alle ore 16:00 hanno avuto inizio
le operazioni di sopralluogo, dal
che scaturite le ispezioni in ma-
niera dettagliata i luoghi, ne ha
rilevato le caratteristiche, preso mi-
sure e scattato fotografie che alle par-
te della relazione finale, al fine di
poter rispondere ai quesiti descritti
nella suddetta ordinanza.

Alle ore 14:30 chiude il verbale.



[Handwritten signature]

