

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione immobiliare n. 128/13

promossa da ItalFondinario S.p.A., in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo

S.p.A, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Lorenzo

Mastrandrea con studio in Caltagirone in via G. Mazzini n.26, contro i coniugi

[REDACTED] debitori eseguiti.

Relazione Di Consulenza Tecnica D'ufficio

Premessa:

Il sottoscritto geom. Leonardo Pirrello, con studio in Militello V.C. in via Donna Giovanna D'Austria n.60/A, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare sopra citata veniva invitato a comparire all'udienza del 02/10/2014, nel corso della stessa udienza, il sottoscritto riceveva l'incarico di redigere una relazione di stima ed il conferimento del mandato come da verbale di giuramento.

Dopo aver ritirato il relativo fascicolo e visionato gli atti in possesso, il sottoscritto in data 31/10/2014 inviava avviso di convocazione a mezzo di raccomandata A.R. n. 145633717882 ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ed a mezzo PEC all'Avv. Lorenzo Mastrandrea, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/11/2014, alle ore 10.00, presso i luoghi oggetto dell'esecuzione. Alla data ed ora prefissate lo scrivente si recava sui luoghi ed alla presenza dei Sigg.ri Tasca Davide e Cocchiara Lorena procedeva all'inizio delle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio. Alle ore 12.45 venivano concluse le operazioni peritali e veniva redatto il relativo verbale d'ispezione, che, in originale, alla presente.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, sulla scorta della documentazione in possesso



delle risultanze dei sopralluoghi, delle notizie acquisite, delle ricerche

effettuate presso l'Ufficio del Territorio è in grado di riferire al Signor

Giudice dell' esecuzione quanto segue con la richiesta relazione peritale.

RELAZIONE

L'immobile è sito nel centro urbano del Comune di Caltagirone, cui si accede dal civico 18 di Via Pontino, ricadente in zona "A" centro storico.

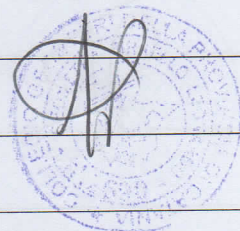
Esso è composto da un piano interrato, un piano terra, un piano primo e un secondo piano di sottotetto.

In catasto censito al N.C.E.U. al foglio 87 particella 2072 sub.4.

Il piano interrato ha accesso interno a mezzo di una scaletta in ferro ed è composto da un unico vano cantina avente una superficie di mq.12,00 ed un'altezza netta di m.1,80, all'interno è allo stato rustico con solo intonaco e senza pavimento.

Il piano terra, ha accesso diretto da via Pontino dal civico 18, all'interno è composto da una saletta d'ingresso di mq.9,00, un bagno di mq.4,00, un soggiorno di mq.17,00, da un vano letto di mq.17,00, da un disimpegno di mq.4,00, da un ripostiglio di mq.4,00 e da un terrazzino di mq.7,00, complessivamente la superficie utile è di mq.55,00 ed un'altezza netta di m.2,70, mentre la superficie non residenziale del terrazzino è di mq.7,00

Il piano primo è composto da un vano cucina di mq.19,00, da un bagno di mq.7,00 da un disimpegno di mq.11,00 e da un terrazzo-veranda di mq.25,00, un'altezza netta di m.2,70 complessivamente la superficie utile coperta è di mq.37,00 mentre la superficie non residenziale del terrazzo-veranda è di mq.25,00. Il piano secondo di sottotetto è composto da un vano letto di mq.20,00, avente un'altezza media di m.2,70 $(1,80+3,70/2)$. Tutti i vani sono



pavimentati con mattonelle di ceramica (gres porcellanato), intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile (ducotone), gli impianti tecnologici sono funzionanti ed allacciate alle rispettive reti pubbliche quali acquedotto comunale, pubblica fognatura ed Enel.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane alla veneziana, mentre il portone d'ingresso è in ferro con vetri.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che nel vano soggiorno tutta la pavimentazione risulta sconnessa con evidenti avvallamenti e rotture delle mattonelle di ceramica, inoltre si evidenziano infiltrazione di acqua piovana dal fabbricato adiacente, che risulta in abbandono appartenente ad altra proprietà.

Risposta ai quesiti posti nel mandato

1. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano esattamente identificati e conformi alla documentazione e certificati depositati.
2. La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. in atti prodotta è completa.
3. L'attuale proprietà dell'immobile pignorato è di esclusivo possesso dei debitori esegutati, coniugi [REDACTED]
4. I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.
5. Relativamente all'esatta provenienza dell'immobile pignorato si fa riferimento alla certificazione notarile in atti prodotta dal Notaio Maria Grazia Minutoli notaio in Messina.
6. Il sottoscritto ha proceduto al completo accertamento della documentazione con la redazione della certificazione energetica del fabbricato (APE).



7. L'immobile risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U. al foglio 87

particella 2072 sub.4. (si allegano visura e planimetria catastale).

8. Sul bene pignorato gravano solamente le iscrizioni e trascrizioni

conseguente al mutuo ipotecario ed al pignoramento a favore della

Banca Intesa San Paolo S.p.A. (vedasi certificazione notarile).

9. Non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in

quanto nella presente esecuzione immobiliare non sono presenti

terreni agricoli o edificabili.

10. La descrizione dell'immobile è stata sopra relazionata;

11. Il sottoscritto ha accertato positivamente, la conformità tra la

descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di

pignoramento, che consente la univoca identificazione dell'immobile.

12. L'immobile in oggetto, in parte **non è conforme** alle norme edilizie-

urbanistiche, in quanto si è accertato che il terrazzo posto al piano

primo è stato coperto con struttura precaria in tubolari di ferro e

soprastanti pannelli termoisolanti (tipo isopac) e chiusura con vetri .

Tale copertura è stata realizzata abusivamente senza le necessarie

autorizzazioni amministrative. Pertanto, dovrà essere rimossa al fine

di ripristinare l'esistente terrazzo. Tale copertura con struttura precaria

del terrazzo non è possibile sanare, ai sensi delle norme urbanistiche

vigenti, in quanto il fabbricato si trova in zona centro storico.

13. L'immobile in oggetto è occupato dai debitori esegutati che hanno la

residenza.

14. L'intera quota di proprietà (1/1) risulta dei debitori esegutati e che

l'immobile forma un'unica unità immobiliare non divisibile.



15. Gli elementi utili per la vendita sinteticamente possono riassumersi in

Casa singola, di antica costruzione adibita a civile abitazione, sita in Caltagirone Via Pontino n.18, zona "A" centro storico, composta da un piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo, di vani 7, categoria A/4 classe 4.

16. Determinazione del valore

Premesso che in questa parte della relazione si intende richiamato tutto quanto sopra esposto.

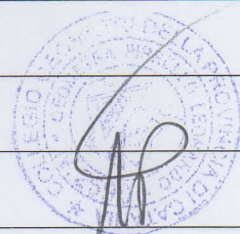
Premesso, altresì, che la valutazione che segue tende a stabilire il valore venale attuale del bene, e che per valore venale s'intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Ciò premesso si procede alla stima del bene pignorato. La ricerca del più probabile prezzo di mercato si esegue con il metodo della stima sintetica comparativa, eseguite preventivamente le necessarie ricerche di mercato relative a trasferimenti di beni simili nella zona interessata, tenendo conto di ogni considerazione, intrinseca ed estrinseca, utile al fine di determinare l'equo valore e tenendo conto che i vani interrati potrebbero essere utilmente utilizzati solo a fronte di notevoli spese per il loro recupero.

Dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate di Catania si rileva che i prezzi medi della zona centro storico sono min €, 400,00 max €.600.

Da indagini effettuate presso agenzie e operatori immobiliari di mercato si rilevano prezzi medi fra un min. di €.300 e max.600.

Pertanto, il sottoscritto all'immobile attribuisce un prezzo unitario di € 380,00 per ogni mq di superficie utile abitabile, mentre per il piano interrato adibito a



cantina €150,00 e per la superficie non residenziale adibita a terrazzo

€200,00 quindi si ha:

Ai vani abitabili avente una superficie utile di mq.112,00 (55+37+20)

112,00 x €380,00= € 42.560,00

Al piano seminterrato adibito a cantina di mq.12,00 x €120,00= € 1.440,00

Al terrazzo-veranda di mq. 32,00 x €160,00 = € 5.760,00

Complessivamente il valore stimato dell'immobile è **€49.760,00**

che si arrotonda ad **€50.000,00 (Cinquantamila euro)**

In ciò che precede è la relazione peritale affidata allo scrivente dalla S.V., ad
evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi
delucidazione dovesse necessitare,

Si allegano alla presente:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) visura e planimetria catastale;
- 3) Fotografie.

Il Consulente tecnico d'Ufficio

(Geom. Pirrello Leonardo)

