

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: ESECUZ. IMMOBILIARE N. 177/93 PROMOSSA
DAL CREDITORE PROCEDENTE C O N T R O
I DEBITORI ESECUTATI.



GENERALITA'

Il sottoscritto dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone via Discesa S. Agata 17, iscritto all'Ordine professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania e distinto con il numero 297, è stato già nominato consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto in sede di udienza del 24/01/2001.

In proseguo del prestato giuramento promissorio, con la presente relazione ed in riferimento ai quesiti formulati dal Sig. Giudice, in sede di udienza del 31/03/2009, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali con l'invito al sopralluogo del 15/05/2009, previo avviso raccomandata r/r regolarmente notificato ai legali della parte procedente ed all'esecutato

Il giorno del sopralluogo si è presentato l'esecutato così che lo scrivente ha potuto dare corso alle operazioni di rilievo dell'immobile pignorato che trova sito in San Cono, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 4, dove ha constatato la presenza dei possessori, nella qualità di promittenti acquirenti, di due dei cinque alloggi e di altrettanti vani garage, sigg.

... (r ... e ... mentre gli occupanti degli altri tre alloggi e dei garage, i ...
... (i ... ono risultati irreperibili in quanto fuori sede.



OGGETTO DEL MANDATO

All'udienza del 31/03/2009, il sig. Giudice dell'Esecuzione, rinnovando l'incarico peritale allo scrivente, ha disposto la stima dei beni di cui alla lettera A n. 1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 29/10/1993 che, per completezza, vengono riportati così come i legali della creditrice hanno fornito la descrizione nel sopra citato atto:

A) di proprietà di

- 1) un lotto della superficie di mq 921, sito nel Comune di San Cono, località "Piana", distinto in catasto alla partita 956, foglio 6, particella 950, con insistente fabbricato in corso di costruzione, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza. Detto lotto confina a nord e a sud con proprietà Belvedere, a est con via da denominare e ad ovest con proprietà Rindone.



PREMESSA

Nella già depositata consulenza in data 03/04/2001, lo scrivente non ha valutato ne ha riportato i beni immobili di proprietà Amodeo Vincenzo di cui alla particella 950 del foglio 6 del Comune di San Cono, così come da mandato ricevuto dal Sig. Giudice.

Detti beni sono stati indicati nell'atto di pignoramento con la lettera "A" e, all'epoca dei fatti, facevano parte di una procedura fallimentare, nella fattispecie la 12/94.

In sede di udienza del 31/03/2009, il Sig. Giudice, accogliendo la richiesta dell'avvocato della parte procedente ha conferito incarico allo scrivente, disponendo la stima dei beni indicati alla lettera A) n. 1 dell'atto di pignoramento così come sopra precisato.

Per completezza si chiarisce che, alla lettera A) del pignoramento immobiliare esiste un comma n. 2 che non è stato contemplato nel rinnovato incarico di stima.

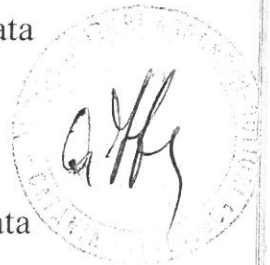


SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA



Le visure storiche catastali e l'estratto di mappa (**Alleg. 1**), hanno posto in evidenza come sulla particella originaria 950 (**Alleg. 2**) di are 09.21, identificata al NCT del Comune di San Cono riportata sul foglio 6, intestata ad _____, in proprietà per 1000/1000 e così come ribadito anche nell'atto di pignoramento, è stato edificato un complesso edilizio di cui vengono riportati gli estremi catastali:

- part. 950 sub. 1, cat. C/6, cl. 6 di mq 32, piano interrato e intestata ad _____ – **Alleg. 3**;
- part. 950 sub. 2, cat. C/6, cl. 6 di mq 25, piano interrato e intestata ad _____ – **Alleg. 4**;
- part. 950 sub. 3, cat. C/6, cl. 6 di mq 22, piano interrato e intestata ad _____ – **Alleg. 5**;
- part. 950 sub. 4, cat. C/6, cl. 6 di mq 32, piano interrato e intestata ad _____ – **Alleg. 6**;
- part. 950 sub. 5, cat. C/6, cl. 6 di mq 25, piano interrato, intestata Tripi Pietro pervenuta per atto di compravendita del 31/08/1993, Rep. 914, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Caltagirone. I precedenti intestatari erano Palmieri Giuseppe e Rindone Brigida, entrambi proprietari di 500/1000 ciascuno – **Alleg. 7**;
- part. 950 sub. 6, cat. C/6, cl. 6 di mq 20, piano interrato e intestata ad _____ – **Alleg. 8**;



- part. 950 sub 7, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano primo e intestata ad _____ - **Alleg. 9;**
- part. 950 sub 8, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano primo e intestata ad _____ **Alleg. 10;**
- part. 950 sub 9, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano secondo ed intestata ad _____ **Alleg. 11;**
- part. 950 sub 10, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano primo, intestata a Tripi Pietro, pervenuta per atto di compravendita del 31/08/1993, Rep. 914, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Caltagirone. I precedenti intestatari erano Palmieri Giuseppe e Rindone Brigida, entrambi proprietari di 500/1000 ciascuno – **Alleg. 12;**
- part. 950 sub 11, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano terzo ed intestata ad _____ – **Alleg. 13;**
- part. 950 sub 12, cat. A/2, cl. 4 della consistenza di 5,5 vani, piano terzo ed intestata ad _____ **Alleg. 14.**



Dall'esame delle planimetrie catastali del compendio pignorato emerge che:

- La part. 950 sub. 1, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 15;**
- La part. 950 sub. 2, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 16;**
- La part. 950 sub. 3, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 17 ;**
- La part. 950 sub. 4, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 18;**
- La part. 950 sub. 5, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 19;**
- La part. 950 sub. 6, piano seminterrato, è adibita a box auto – **Alleg. 20;**
- La part. 950 sub 7, piano primo fuori terra, è adibita ad abitazione – **Alleg. 21;** (in effetti si tratta di un piano rialzato)
- La part. 950 sub 8, piano primo fuori terra, è adibita ad abitazione – **Alleg. 22;** (in effetti si tratta di un piano rialzato)



- La part. 950 sub 9, piano secondo fuori terra, è adibita ad abitazione
- **Alleg. 23**;
- La part. 950 sub 10, piano secondo fuori terra, è adibita ad abitazione – **Alleg. 24**;
- La part. 950 sub 11, piano terzo fuori terra , è adibita ad abitazione
– **Alleg. 25**;
- La part. 950 sub 12, piano terzo fuori terra, è adibita ad abitazione
– **Alleg. 26**.

Le varie unità costituenti il compendio pignorato trovano rispondenza con le allegate planimetrie catastali.

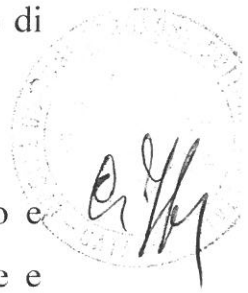
Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi della precedente perizia eseguita sullo stesso immobile dal C.T.U. allegata agli atti, emerge che l'immobile è stato edificato previo il rilascio di regolare Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 8 /1990, concessione n. 3/1990, rilasciata dal Comune di San Cono in data 24/02/1990 come variante di una precedente concessione edilizia n. 34 del 1989 e rilasciata a _____ proprietario del tratto di terreno è stato edificato il complesso.

Per completezza, lo scrivente ha potuto constatare come nella perizia precedente siano state allegate copie dei certificati di abitabilità degli alloggi di cui alle particelle 950 sub 7 – 8 – 9 rilasciati in data 05/03/1993 e per le particelle 950 sub 11 e 12 rilasciati in data 18/05/1993, dal Sindaco del Comune di San Cono, evidenziando come il compendio pignorato, si trova in completa regolarità sotto il profilo urbanistico.

**NOTE DI PRECISAZIONE SULLA PROPRIETA' DEI BENI IN
CAPO AL DEBITORE ESECUTATO DI CUI ALLA LETTERA A)
N. 1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Sempre dalla precedente perizia redatta da altro C.T.U. in merito alla procedura fallimentare 12/94 gravante sull'immobile in questione, lo scrivente ha potuto constatare i seguenti elementi che precisano la proprietà del compendio pignorato di cui alla lettera A) n.1 dell'atto di pignoramento.

Per atto di compravendita del 15/06/1990, rogato dal Notaio Biondo e trascritto il 06/07/1990 ai nn 28404/21796, contro _____ e



_____ ed a favore di _____ avente per oggetto:

area edificabile di mq 921 in San Cono, c.da Piana, in catasto foglio 6 di San Cono, particella 950 (con l'impegno di consegnare ai venditori un vano garage a piano interrato ed un appartamento al secondo piano fuori terra, del costruendo edificio). Infatti, il terreno di cui alla particella originaria 950 è pervenuto all'esecutato _____, da potere di _____, come area edificabile stante la sua ubicazione in zona "C" del Piano Regolatore Generale del Comune di San Cono, con la condizione che all'epoca, nel costruendo complesso edilizio, un appartamento ed un vano box - garage a piano interrato, oggi identificati catastalmente con le particelle 950 sub 5 (box) e 950 sub 10 (appartamento) restassero di loro proprietà.

Le summenzionate unità immobiliari di cui alle particelle 950 sub 5 e 10, di proprietà _____ Rindone sono state successivamente vendute a tale Tripi Pietro, per atto di compravendita del 31/08/1993, Rep. 914, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Caltagirone; pertanto il vano box (part. 950

sub 5) e l'appartamento (part. 950 sub 10) vengono ovviamente escluse dalla valutazione e dall'elenco dei beni indicati alla lettera A) n.1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 29/10/1990, poiché sia i _____ sono estranei alla procedura esecutiva 177/93, in atto in corso.

Va altresì precisato che i cinque appartamenti (particelle 950 sub 7 - 8 - 9 - 11 e 12) con i relativi vani box (particelle 950 sub 1 - 2 - 3- 4 e 6) di proprietà dello esecutato _____, vennero promessi in vendita, a mezzo di una scrittura privata, redatta intorno al 1990, a terzi ai quali venne dato il possesso. Infatti, lo scrivente, in occasione del sopralluogo, ha constatato che gli alloggi ed i rispettivi vani box - garage al piano seminterrato, risultano essere in possesso e quali promittenti acquirenti che per completezza vengono riportati e generalizzati:

- _____, nato a San Cono ;
 - Vano box part. 950 sub 4 coi diritti condominiali sul sub 15;
 - Abitazione a primo piano fuori terra, part. 950 sub 8 coi diritti condominiali del sub 13.

- _____
 - Vano box part. 950 sub 3 coi diritti condominiali sul sub 14;
 - Abitazione a primo piano fuori terra, part. 950 sub 7 coi diritti condominiali del sub 13.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento riportato alla lettera A) n.1 dell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 177/93, trovasi ubicato in San Cono e precisante in contrada "Piana", via Dalla Chiesa Generale Carlo Alberto n.4. Il sito su cui ricade lo stabile è caratterizzato dalla presenza di fabbricati per civile abitazione di recente costruzione e rappresenta la zona di espansione del Comune di San Cono.

Sul lotto di terreno, già identificato al NCT con la particella 950 è stato edificato un complesso edilizio composto da un piano seminterrato dove si trovano sei vani box di cui uno (part. 950 sub 5) è di proprietà di persona estranea alla procedura esecutiva in questione come già precisato. L'edificio si completa con tre elevazioni fuori terra asservite al loro interno da un vano scala composta da diverse rampe che permette di arrivare ai diversi piani e quindi ai sei appartamenti adibiti ad abitazione, mentre dall'ingresso, altra rampa di scale conduce all'interno dei vani garage posti al piano seminterrato; come per i garage, va precisato che una unità immobiliare a primo piano, di cui alla particella 950 sub 10, è di proprietà di persona estranea alla procedura esecutiva.

Dall'esame dei luoghi e dalle allegate foto, risulta evidente come l'intero immobile è completo in ogni sua parte ma tuttavia, si trova in uno stato manutentivo che abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento dei prospetti che ad oggi presentano segni evidenti di annerimento causati dall'umidità ed in alcune parti l'intonaco si è staccato.





Sinteticamente vengono riassunte le principali caratteristiche architettoniche e delle parti in comune dello stabile:

Strutture portanti:

- pilasti e travi in cemento armato con tampognatura esterna realizzata con forati da 12 cm e da 8 cm con intercapedine.

La parte prospettica è così composta – **Foto 1 – 2 – 3 – 4 - 5:**

- intonaci esterni in graffiato al quarzo;
- portone d' ingresso in alluminio anodizzato preverniciato;
- pluviali sono in PVC;
- copertura composta da un tetto a falde con tegole alla portoghese.

vano scala e androne:

- verniciato in rullato plastico ben rifinito con il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli in marmo granito, così come quello dell'androne – **Foto 6;** l'edificio non è ascensorato.

Impianti:

- elettrico è sottotraccia;
- riscaldamento autonomo a gas alimentante l'acqua calda;
- l'impianto idrico è dotato di serbatoi autonomi.



La sistemazione esterna:

- dotata di una recinzione, ringhiere e pavimentazione composta da uno strato bituminoso in discrete condizioni.

Le parti interne comuni, risultano essere assai armoniche per tipologia costruttiva, per finiture e dotazione di impianti.

Vani garage (piano seminterrato)

- hanno porta basculante, pavimentazione in ceramica, e dotati di punti luce – **Foto 7 e 8**; l'accesso degli automezzi è consentito grazie a due cancelli che portano alle scivole ove in fine si trovano i vani box, mentre dall'interno è possibile raggiungere il piano seminterrato grazie al vano scala.

Per completezza vengono riportate le diverse superfici dei vani garage:

- garage part. 950/1 mq 34,50;
- garage part. 950/2 mq 27,50;
- garage part. 950/3 mq 25,50;
- garage part. 950/4 mq 34,50;
- garage part. 950/6 mq 25,50.



Per quanto riguarda, infine, la descrizione interna dei cinque alloggi, sono state riscontrate alcune lievi disformità che comunque non pregiudicano la regolarità della posizione catastale, di quella urbanista, tanto meno il giudizio di valore.

Gli appartamenti, due per piano su tre livelli, occupano la medesima superficie, sono simmetrici e speculari; anche la sistemazione interna ed i materiali impiegati per le finiture, sono i medesimi nelle varie unità. Alla luce di ciò ed al fine di semplificare la presente stesura e per evitare inutili e ripetitive descrizioni, lo scrivente ha ritenuto opportuna la descrizione di un alloggio "tipo" che viene così riportata:

Dal vano scala si accede al pianerottolo dove è presente la porta di ingresso in legno laminato – **Foto 9**; internamente è ben rifinito con le pareti tinteggiate ed i pavimenti sono in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato, i balconi sono dotati di ringhiere in alluminio preverniciato con pavimenti in monocottura antigeliva mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato – **Foto 10**;

Dalla visione delle planimetrie e dai rilievi direttamente eseguiti dei luoghi, la disposizione interna è assai funzionale ed armonica e si compone come segue:

- Disimpegno	m 1,20 x 2,50 + m 4,50 x 1,10 =	mq 7,95	
- Ripostiglio:	m 1,20 x 1,40 =	mq 1,68	(Foto 11)
- Soggiorno:	m 4,80 x 6,10 =	mq 29,28	(Foto 12)
- Cucina:	m 5,40 x 3,40 =	mq 18,36	(Foto 13)
- W.C.	m 2,00 x 2,50 =	mq 5,00	(Foto 14)
- W.C.	m 2,40 x 2,60 =	mq 6,24	(Foto 15)
- Letto:	m 2,30 x 3,80 =	mq 8,74	(Foto 16)
- Letto:	m 3,65 x 4,20 =	mq 15,33	(Foto 17)
- Ballatoi:	m 3,50 x 1,20 + m 3,10 x 1,30 = = 7,95 x 50% =	mq 4,11	
- Tot. Sup. utile.		mq 96,58	

La superficie interna utile, al netto di quella dei muri perimetrali e compresa quella dei ballatoi computata ai fini commerciali al 50%, è di mq 96,58 arrotondabile a mq 96,60.

Inoltre, così come già menzionato, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo, mentre quello elettrico risulta ad essere sottotraccia a norma.

METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE

Dopo la individuazione e la descrizione dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento di cui alla lettera A) n.1 che trova riscontro con il sito e la certificazione catastale, ai fini valutativi lo scrivente segue il procedimento di stima sintetico – comparativo, utilizzando come parametro tecnico di confronto con altri beni immobili simili per destinazione e caratteristiche, la superficie “utile”.

Il procedimento sintetico – comparativo, rappresenta il metodo di stima più indicato e più obiettivo per collocare l'immobile in quella scala di noti valori che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pongono in evidenza la ricerca del giusto valore da attribuire.

Nello specifico caso lo scrivente ha operato nella ordinarietà estimativa, anche se, il locale mercato, manifesta nel settore in esame una attività di compravendita di beni simili poco dinamica.

La elaborazione dei dati tecnici e dei valori riscontrati di altri beni simili, che sono stati oggetto di confronto, ricadenti nel territorio comunale in esame, hanno portato ad una valutazione puntuale, attenta e precisa.

L'intero compendio è stato esaminato nel suo complesso, in ogni suo indizio e nei riguardi degli comodi rilevati quali la posizione strategica per la vicinanza al centro abitato ed alle principali arterie viarie, nonché alla vicina Piazza Municipio.

Tuttavia, lo scrivente, analizzando le caratteristiche estrinseche, nel procedimento valutativo, ha tenuto conto della ubicazione del territorio del Comune di San Cono che si trova a margine delle Province di Catania, Enna e Caltanissetta e cioè in posizione distale dalle principali aree direzionali e ciò influenza in maniera negativa la dinamica del mercato locale.



Insite nel valore sintetico - comparativo riscontrato sono state le aggiunte che in maniera soggettiva sono state assegnate agli alloggi, nella fattispecie in riferimento alle buone finiture interne, ed alla migliore esposizione per le abitazioni di cui alle particelle 950 sub 8 e 12 in quanto che godono di una più vista più panoramica. Essi sono elementi distintivi e di sicuro apprezzamento economico.

Per quanto riguarda le detrazioni, lo scrivente ha tenuto conto che è assente un impianto di elevazione e ciò rappresenta un elemento negativo per la valutazione specie per i piani superiori.

Non sono stati trascurati i particolari della parte prospettica che allo stato attuale necessita di lavori di rifacimento delle facciate.

Per quanto ha riguardato la valutazione dei vani garage, lo scrivente ha tenuto conto della diversa superficie di questi ultimi dato che l'uso e l'utilità sono i medesimi.

Inoltre non è stata trascurata la posizione urbanistica e le norme che la regolano.

Dette condizioni, nel loro insieme, costituiscono gli elementi estimativi che contribuiscono ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari e straordinari che possono concretizzare in prezzo il valore di mercato attribuito per ogni singola unità immobiliare.



- ~~Immarco Salsano~~ nato a San Cono il 28/01/1964:
 - Vano box part. 950/6 - mq 25,50 x 500,00 €/mq = 12.750,00 €
 - Abitazione a terzo piano fuori terra, part. 950/12 –
mq 96,60 x 780,00 €/mq = 75.348,00 €
 - tot. = 88.098,00 €**

- ~~Immarco Salsano~~ nato a San cono il 24/07/1959:
 - Vano box part. 950/1 - mq 34,50 x 500,00 €/mq = 17.250,00 €
 - Abitazione a terzo piano fuori terra, part. 950/11 –
mq 96,60 x 750,00 €/mq = 72.450,00 €
 - tot. = 89.700,00 €**

l'ammontare complessivo del valore di mercato del compendio pignorato è pari a **460.150,00 €**.



CONCLUSIONI

Gli elementi tecnici sopra esposti, sono frutto di un attento ed obiettivo esame dello stato del compendio pignorato.

Lo scrivente non ha trascurato le caratteristiche costruttive, la funzionalità esterna dell'immobile ma anche quella delle parti in comune che delle singole abitazioni, nonché, più in generale, lo stato manutentivo dello stabile e la ubicazione dell' area su cui ricade il sito in questione.

La valutazione è stata eseguita tenendo conto del mercato locale scarsamente dinamico. Il confronto è stato eseguito con beni simili presenti nella zona, operando nella ordinarietà estimativa. Il valore attribuito è certamente un valore attuale, congruo e rispondente.

Lo scrivente ha portato a termine il lavoro della descrizione e valutazione, seppure con le difficoltà del caso, in osservanza all'incarico ricevuto e nell'indiscusso interesse della procedura.

Si manifesta la piena disponibilità a fornire altre eventuali delucidazioni e chiarimenti.

Si ringrazia il Signor Giudice per avere onorato lo scrivente con il superiore incarico.

Il consulente d'ufficio
(dott. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

