



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 100/14

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Alessandro D'Altilia della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone

1. PREMESSA

La S.V. Ill. ma ha nominato me sottoscritta, Dott. Arch. Veronica Leone, con studio in Caltagirone in Via Madonna della Via n. 5/c ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n.1091, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 100/14 promosso da [REDACTED] contro i datori d'ipoteca [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 17 settembre 2015 per il prescritto giuramento, dove mi furono posti i quesiti riportati nel verbale d'udienza allegato. (*allegato 1*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'udienza in cui ho prestato giuramento, ho dato comunicazione alle parti tramite pec-mail e telefonicamente, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 04 Novembre 2015 alle ore 11.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, ubicato in Via Torino 22, a Granieri frazione di Caltagirone. Durante le operazioni peritali era presente la signora [REDACTED]. (*allegato 2, 3*)

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 2, 6, 15,18)

L'immobile oggetto dell'Esecuzione è una casa singola composta da piano terra e piano primo, sita in Granieri, frazione di Caltagirone, con ingresso in Via Torino 22, composto da 5 vani catastali. L'abitazione è di circa 160,00 mq lordi, è in discreto stato di conservazione e non si rilevano problemi strutturali. L'immobile non presenta elementi di pregio architettonico.

Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono: (*allegato 4*)

- Foglio 266 Part. 124, sub 1, cat A/4, Classe 4, vani 1 , Rendita € 23,24 .



- Foglio 266 Part. 124, sub 2, cat A/4, Classe 4, vani 2.5 , Rendita € 58,10 .
- Foglio 266 Part. 124, sub 3, cat A/4, Classe 4, vani 1.5 , Rendita € 29,44 .

Ho verificato che la planimetria dell'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania è difforme, quindi si dovrebbe depositare la planimetria corretta con la distribuzione attuale, il costo di tale rettifica si può stimare di circa €900,00 più IVA e cassa .Tale rettifica andrebbe fatta anche presso l'Ufficio Tecnico comunale ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

3.2 Proprietà (3,4)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali e atto di compravendita, si evince che l'immobile è di proprietà per ½ di [REDACTED] e per ½ di [REDACTED] [REDACTED] ivi residenti e coniugati in regime di separazione dei beni, alla data dell'atto d'acquisto (*allegato 5*), per atto di compravendita del 02.09.2005 Notaio Ferrara Filippo, trascrizione del 05.09.2005 ai nn.31797/58658; Rep. 41164/13844 del 02.09.2005 da potere di [REDACTED] e ancora prima per successione testamentaria del 04.05.2004 in morte della [REDACTED]

3.3 Indagine ipotecaria (4, 10)

Dall'indagine ipotecaria, dicembre 2015, ho accertato che risulta: (*allegato 6*)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/09/2005 - Registro Particolare 31797 Registro Generale 58658 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 41164/13844 del 02/09/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA .
2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2005 - Registro Particolare 20507 Registro Generale 58659 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 41165/13845 del 02.09.2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014 - Registro Particolare 26683 Registro Generale 36228 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 956/2014 del 07.08.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



3.4 **Regolarità Edilizia** (11)

L'immobile, di proprietà per 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come scritto nell'atto di acquisto del 02.09.2005.

3.5 **Descrizione sistemi costruttivi, consistenza** (9, 13, 15)

(foto da n.1 a n.12, *allegato 7*)

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 160,00 mq ed è composto da 2 piani fuori terra (piano terra e primo) di un edificio singolo, con una terrazza e sottotetto. L'abitazione è così suddivisa: piano terra con un ingresso di 10,10 mq, un corridoio/disimpegno di 8,40 mq, due camere rispettivamente di 19,10 mq e 16,30 mq; un servizio igienico/lavanderia di 4,00 mq e un ripostiglio di 4,00 mq; tramite una scala interna situata all'ingresso si accede al piano primo composto da un corridoio di mq 6,70; una camera di mq 13,50 con un ripostiglio di mq 3,20, un bagno di mq 7,40 ed infine un vano cucina/soggiorno di mq 32,80. Nel vano cucina/soggiorno è presente una scala a chiocciola che conduce al sottotetto e ad un piccolo terrazzino.

Attualmente l'immobile è abitato dalla signora [REDACTED] e la sua famiglia. L'immobile si trova nel centro della frazione di Granieri, comune di Caltagirone. La superficie calpestabile è di 140,00 mq circa; l'altezza dei vani dell'appartamento varia da 2.20 mt a 3.00 mt, come rappresentato nella planimetria allegata.

La struttura portante è in muratura, l'immobile presenta un grado di finitura discreto: i pavimenti sono in ceramica, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in parte in legno, in cattivo stato di manutenzione, e in parte in alluminio anodizzato con le veneziane esterne verdi. Le stanze sono tutte illuminate ed areate, tranne la camera matrimoniale al piano terra che non ha aperture, inoltre vi è un balcone al piano primo 4,00 mq accessibile dalla cucina. Il prospetto principale è intonacato sebbene sono presenti dei distaccamenti e l'intonaco è molto vecchio. Alcune camere hanno i termosifoni, in cucina c'è una stufa a legna e una pompa di calore da 9000btu. Nel

ASTE GIUDIZIARIE.IT



corridoio a piano terra c'è una pompa di calore ed infine il soffitto del bagno al piano primo presenta grandi macchie nere di condensa.

3.6 Certificazione energetica. (19)

Il bene rientra tra quelli per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica, in quanto tale certificazione è ormai richiesta per qualsiasi trasferimento immobiliare a titolo oneroso (articolo 6 del decreto legislativo 192/2005).

Essendo un edificio realizzato da diversi anni ne è sprovvisto per cui si redige il certificato e si allega alla perizia. (allegato 8)

3.7 Criterio valutativo e Consistenza Commerciale

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze effettuate.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, ricavata dalle misure rilevate in loco. Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

- Determinazione della consistenza delle unità immobiliari:

DESCRIZIONE Sup. lorda	QUANTITA'(mq)	INCIDENZA Coeff. Eq. (%)	CONSISTENZA COMMERCIALE Sup. eq. (mq)
Immobile	mq 165,80	100%	mq 165,00
Balconi	mq 4,00	50%	mq 2,00
TOTALE			mq 167,00

L'immobile posto al piano terra e primo e accessibile da Via Torino 22 a Granieri ,
frazione di Caltagirone, ha una consistenza in cifra tonda di **167 mq.**



3.8 Indagini e ricerche di mercato (16)

Si farà riferimento a prezzi medi di locali utilizzati come abitazione riscontrati nelle diverse zone in oggetto. Il prezzo medio di un locale utilizzato come abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 380,00 e €/mq 530,00; valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. (allegato 9)

Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 400,00 ; considerando il grado di finitura, la posizione centrale dell'appartamento, il fatto che l'edificio è dotato di riscaldamento ed è un edificio singolo ed autonomo .

3.9 Valutazioni (14, 17)

Prima di formulare un giudizio di stima finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- la posizione dell'immobile è un elemento di valutazione importante per la stima dello stesso.

Date le caratteristiche dell'immobile, la valutazione è stata eseguita basandosi esclusivamente sul valore di mercato e sul valore intrinseco di come alla data odierna si presenta. Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia discreta e che il più probabile valore di mercato sia questo.

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 266 part. 124 sub 1.2.3	mq 167,00	450,00	75.150,00
TOTALE			€ 75.150,00

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, supposto libero e privo di vincoli, risulta, in cifra tonda, di **€ 75.000,00** (Euro settantacinquemila/00). L'appartamento potrebbe essere diviso separando il piano terra dal piano primo e realizzando due ingressi separati ed autonomi.



4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunta.

1) L'unità immobiliare oggetto di stima sita in Via Torino 22, a Granieri, frazione di Caltagirone è una unità singola composta da un piano terra e un piano primo, adibito ad abitazione; appartiene ai datori di ipoteca per ragione di 1/2 ognuno, pervenuto agli stessi con atto di compravendita del 02.09.2005 .

2) Il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'unità immobiliare sita nel Comune di Caltagirone , Granieri, Via Torino 22 , riportata al N.C.E.U. al foglio 266 particella 124 sub 1, 2 e 3, supposta libera e priva di vincoli, risulta pari **€ 75.000,00** (Euro settantacinquemila/00).

3) Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Caltagirone li 12.01.2016

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

(Dott. Arch. Veronica Leone)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

