

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 102/13

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 102/13

Ill.mo Sig. G. E. Dott. S.E. [REDACTED] della Sezione Esecuzioni immobiliari
del Tribunale di Caltagirone

1. PREMESSA

La S.V. Ill. ha nominato me sottoscritta, Dott.ssa [REDACTED] con studio in [REDACTED], n. [REDACTED] ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n. [REDACTED]. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/13 promosso da [REDACTED] contro i debitori esegutati, invitandomi a comparire all'udienza del 5 giugno 2014 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 (allegato 1), ho dato comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 22 Settembre 2014 alle ore 11.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, si sono svolte in Via M. delle Grazie n.158, piano terra, ammezzato, primo e secondo, Vizzini. (allegato 2)

Durante le operazioni peritali era presente la signora [REDACTED] (allegato 3)

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 2, 7)

Immobile Via M. delle Grazie n. 158, Vizzini

L'immobile, con accesso dal civico n.158 di Via M. delle Grazie, è un palazzo monofamiliare, facente parte di una stecca di abitazioni, autonomo e composto

da quattro piani fuori terra; il piano terra di 74,76 mq lordi totali, il piano ammezzato di circa 73,76 mq lordi più un ballatoio di 1,84 mq, il piano primo di circa 75,60 mq lordi più un ballatoio di circa 2,00 mq lordi e il piano secondo di circa 58,70 mq lordi e una terrazza di circa 17 mq lordi.

L'immobile è confinante sia a destra sia a sinistra con proprietà di terzi.

L'immobile è prospiciente la via Madonna delle Grazie.

L'edificio è in buono stato di conservazione. L'immobile è di recente costruzione e dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

• foglio 80, part. 2086, categoria A/4 classe 4 vani 9, rendita € 237,05.

Ho verificato l'esistenza della planimetria del bene presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si è riscontrata una difformità nel piano secondo, in quanto non compare la terrazza ma risulta tutto sottotetto, si è provveduto, quindi, al deposito della nuova planimetria corretta scaturita da un rilievo in situ.

Inoltre si è riscontrata una difformità nella particella catastale, in quanto, essa non appartiene all'immobile in esame, perché segnata da un'altra parte della città e non in via M. delle Grazie, si è cercato di sistemare anche questa difformità ma i tempi del Catasto non sono compatibili con la scadenza della perizia di stima, quindi accertato che si tratta di un errore di errata attribuzione di identificativo catastale nonché grafico, in quanto la particella dell'immobile non è la 2086 foglio 80, come compare in tutti gli atti di vendita notarili, atti di mutuo, pignoramenti etc, ma la 2949 del foglio 80 che risulta appartenere a [REDACTED] e non al debitore esecutato, si riserva la correzione dell'errore. (allegato 4 e 5).

3.2 Proprietà (3, 5)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, (allegato 6, 7), si evince che :

l'immobile è di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni tra i debitori esecutati da potere di [REDACTED] e [REDACTED] Trascrizione n. [REDACTED] del 04.07.2005 nascente da atto di vendita in Nota [REDACTED] del 01.07.2005

3.3 Indagine ipotecaria (4)

Dall'indagine ipotecaria, ho accertato che risulta:

Atto esecutivo **verbale di pignoramento** immobiliare del 11.06.2013, emesso da Ufficiale Giudiziario di Grammichele, trascritto il 24.05.2013 ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro il debitore esecutato, [REDACTED] il [REDACTED] e la debitrice esecutata, [REDACTED]. I dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento sono esatti. Su questi Immobili esistono le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 2/07/2008 alla formalità n. [REDACTED] Reg.Gen. e n. [REDACTED] Reg. Part., sul cespite immobiliare in oggetto dei debitori esecutati. (allegato 8)
- **Ipoteca di primo grado** iscritta li 04.07.2005 ai nn. [REDACTED] presso l'agenzia del territorio di Catania, a favore della [REDACTED] contro i debitori esecutati
- **Ipoteca di secondo grado** iscritta li 13.03.2006 ai nn. [REDACTED] presso l'agenzia del territorio di Catania, a favore della [REDACTED] contro i debitori esecutati

3.4 Regolarità Edilizia (12)

Dopo un'indagine eseguita all'ufficio tecnico del Comune di Vizzini. (allegato 9) si è venuto a conoscenza che dell'immobile in oggetto non esistono procedure amministrative o sanzionatorie in materia urbanistico- edilizia; inoltre l'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini attesta l'inesistenza di documentazione relativa all'immobile di proprietà dei debitori esecutati. (allegato 10)

Durante le operazioni peritali, si è evinto un errore catastale, in quanto la particella indicata in tutti gli atti riguardanti i debitori esecutati non corrisponde all'immobile in oggetto; si è pertanto provveduto ad informare il Catasto degli Immobili di Catania, ma i tempi per correggere l'errore di attribuzione di identificativo catastali nonché grafico, non coincidono con la scadenza della perizia di stima, in quanto al catasto occorrono mesi 3/6 per sistemare l'errore appena descritto.

Per tanto si è messo al corrente l'ufficio competente.

Inoltre, la planimetria catastale depositata nel 1986 non presenta il secondo piano, che risulta sottotetto, ma che in realtà presenta due vani più una terrazza di mq 17,00; quindi si è proceduto al deposito della nuova planimetria catastale scaturita da un rilievo in situ.

3.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenza (10, 11, 13, 15,18)

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 282,83 mq ed è composto di un piano terra, ammezzato, primo e secondo di un palazzo facente parte di un blocco di case contigue con ingresso al civico n.158 di Via M. Delle Grazie, Vizzini.

L'appartamento, al piano terra è composto da un vano garage di 59,00 mq e un ripostiglio di 7,60 mq. L'ingresso è composto da un'entrata pedonale che immette nel vano scala interno che collega i vari piani e un ingresso carrabile. Il Piano ammezzato è composto da 4 vani: una cucina di 30,30 mq con un balcone di 1,84 mq, un soggiorno di 17,15 mq, un bagno di 3,30 mq e un ripostiglio di 5,60 mq. Il Primo piano è composto da 5 vani: un ingresso di 3,15 mq, un ripostiglio di 3,30 mq, una camera da letto matrimoniale di 17,31 mq dotata di spogliatoio di 9,95 mq, una camera da letto doppia di 23,00 mq dotata di un ballatoio di 2,00 mq e un bagno di 6,75mq. Il secondo piano, infine, è composto da 3 vani: una cucina di 18,50 mq, un soggiorno di 27,55 mq e un bagno/lavanderia di 3,50 mq, il piano si affaccia su una terrazza di 17 mq.

L'immobile possiede inoltre un vano scala che unisce i piani di rispettivamente mq 15,00.

L'immobile si trova nel quartiere denominato "il Cucco", in una zona semi-centrale del paese. La superficie utile calpestabile del piano terra è di circa 74,76 mq; la sup. utile calpestabile del piano ammezzato è di circa 73,76 escluso il ballatoio; la superficie utile calpestabile del piano primo è di circa 75,60 mq escluso il ballatoio; la sup. utile calpestabile del piano secondo è di circa 58,71 esclusa la terrazza. Le altezze dei vani dell'appartamento sono: al piano terra di 2,40 m., al piano ammezzato di 2,04 m. al piano primo di 2,74 m. e al piano secondo di 2,40 m.

La struttura portante è in parte in muratura. L'immobile presenta un grado di finitura buono: i pavimenti sono in marmo e in gres porcellanato, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, uno dei bagni possiede una vasca idromassaggio, il vano scala presenta i gradini rivestiti in marmo, le restanti pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono, nella parte retrostante dell'abitazione in ferro color bianco con vetri normali e sistema di chiusura con avvolgibili, in buono stato di manutenzione. Gli infissi sul prospetto principale, invece, sono costituiti da un oscurante esterno in alluminio anodizzato color marrone con veneziane e un infisso interno in alluminio anodizzato bianco a taglio termico, in ottimo stato di conservazione. Le stanze sono ben illuminate ed areate tutte provviste di aperture. Il prospetto principale è intonacato e in buono stato di conservazione; infine la terrazza è pavimentata e offre una splendida vista panoramica.

3.6 Certificazione energetica. (19)

I beni rientrano 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 edifici realizzati da diversi anni ne sono sprovvisti, studiando accuratamente i parametri che si utilizzano per il calcolo dell'indice di prestazione energetica, posso affermare che tutti gli immobili hanno classe energetica globale degli edifici Immobile n.1 classe di efficienza energetica E;

La certificazione energetica è scaturita utilizzando il programma Masterclima ENEA. (allegato 11)

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:

Immobile (Abitazione) Via M. delle Grazie, 158

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Incidenza Coeff. Eq. (%)	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
Piano terra	mq 74,76	100%	mq 74,76
Piano Ammezzato	Mq 73,76	100,00%	Mq73,76
Ballatoio piano ammezzato	Mq 1,84	50,00%	Mq 0,92
Piano primo	Mq 75,60	100,00%	Mq 75,60
Ballatoio piano primo	Mq 2,00	50,00%	Mq 1,00
Piano secondo	Mq 58,70	100%	Mq 58,70
Terrazza	Mq 17,00	50,00%	Mq 8,50
TOTALE			Mq 293,24

L'immobile composto complessivamente da 9 vani, più i servizi accessibile da Via M. delle grazie n.158, ha una consistenza in cifra tonda di **293 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.

Immobile 1: il prezzo medio di un locale utilizzato come abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 500,00 e €/mq 730,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Ma posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 650,00; visto il grado di finitura e la posizione dell'appartamento.

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:

-1 la posizione degli immobili è un elemento di valutazione fondamentale per la loro stima;

-2 il grado di finitura è un altro elemento di valutazione molto importante.

Date le caratteristiche degli immobili, la loro valutazione è stata eseguita basandosi esclusivamente sul valore di mercato e sul valore intrinseco di come alla data odierna gli immobili si presentano. Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto, al loro stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità degli stessi sia discreta e che i più probabili valori di mercato siano questi.

Immobile (Via M. delle Grazie, 158)

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 80 part. 2086	mq 293,00	650,00	190.450,00
TOTALE			€ 190.450,00

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi agli immobili di cui trattasi, supposti liberi e privi di vincoli, risulta, in cifra tonda :

Immobile sito in Via M. delle Grazie n. 158, Immobile di proprietà per 1/2 del debitore esecutato e per 1/2 della coniuge in regime di comunione dei beni, ha un valore di

€ 190.450,00(€centonovantamilaquattrocentocinquanta/00).

4. CONCLUSIONI

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono:

- **Immobile n.1** Immobile in M. delle Grazie n.158, di proprietà del debitore esecutato per 1/2 e per 1/2 della coniuge in regime di comunione dei beni;

Il più probabile valore di mercato da attribuirsi all' unità immobiliare sita nel Comune di

Vizzini , risulta pari a :

Immobile €190.450,00(€centonovantamilaquattrocentocinquanta/00)



Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Caltagirone li 29.01.2015

Il C.T.U.



(Dott.ssa Arc

