Tribunale di Caltagirone

L'anno duemilatredici del giorno 12 del mese di giugno presso il Tribunale di Caltagirone, si è presentata l'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 nell'esecuzione immobiliare **n. 106/12** promossa da **Condominio Concordia** contro [redacted] e [redacted] Tribunale di Caltagirone, Tribunale di Caltagirone., incaricata dal G.I. Dott. M. Gennaro.

Il CTU deposita la relazione di consulenza tecnica d'ufficio (un originale e una copia con gli allegati, due copie su supporto digitale) e la parcella.

Caltagirone, lì 12.06.2013

Il CTU
(Dott. Arch. Veronica Leone)

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Depositato in Cancelleria il 12 GIU 2013
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Eleonora G.bellino

Dott.Arch.Veronica Leone Via Madonna della Via n.5/c Caltagirone tel 093322073,
archveronicaleone@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 106/12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 106/12

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Marcello P.M. Gennaro 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. 106/12 promosso da Condominio "Concordia" contro il debitore esecutato +1, invitandomi a comparire all'udienza del 12 marzo 2013 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 raccomandata a/r, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 23 Aprile 2013 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Piazza Risorgimento 15/b, Caltagirone. Però nessuno si è fatto trovare, quindi con un'altra raccomandata ho avvisato che l'inizio delle operazioni peritali si spostava a giorno 07.04.2013 alle ore 16.00. Durante le operazioni peritali erano presenti la signora [redacted] [redacted] *(allegato 2 , 3 e 4)*

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 2, 7)

L'immobile oggetto dell'Esecuzione è un appartamento posto al secondo piano di un condominio composto da 5 piani fuori terra e un vano cantina al piano seminterrato . L'abitazione è di circa 160,00 mq , il palazzo è dotato di ascensore interno e di un ampio parcheggio scoperto privato cha affaccia su Via Fontanelle a Nord, con scala e appartamento a Est, con area comune del condominio 2001 a sud e a ovest con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altro appartamento. L'edificio 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 5)*

- Foglio 108, Part. 496, sub 6, cat A/2, Classe 3, vani 8 , Rendita € 413,17 .

Ho verificato che non è stata mai depositata la planimetria dell'appartamento presso l'Agenzia del Territorio di Catania, quindi, previa autorizzazione del Giudice *(allegato 6),* ho dato mandato al Geometra di effettuare il deposito. *(allegato 7 e 8)*

3.2 Proprietà

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile e dall'atto di compravendita che la [redacted] mi ha dato in copia, si evince che l'appartamento e il vano cantina sono di proprietà per ½ di [redacted] e per ½ di [redacted] coniugati, alla data dell'atto d'acquisto, in regime di comunione legale dei beni *(allegato 9)*, per atto di compravendita del 05.09.1996 Notaio Cammarata Gaetano, trascrizione del 23.09.1996 ai nn. 64452/ 16991; da potere di [redacted]

3.3 Indagine ipotecaria (4)

Dall'indagine ipotecaria, giugno 2013, ho accertato che risulta: *(allegato 10)*

1. ISCRIZIONE del 09/09/1996 - Registro Particolare 3184 Registro Generale 28055 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 64421 del 05/09/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. TRASCRIZIONE del 09/09/1996 - Registro Particolare 21734 Registro Generale 28056 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 64422 del 05/09/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 27431 Registro Generale 35313 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/632 del 20/01/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. ISCRIZIONE del 16/06/2005 - Registro Particolare 13656 Registro Generale 40724 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 206471/2003 del 27/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
5. ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 21088 Registro Generale 74842 Pubblico ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 21306/1453 del 21/04/2006IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. TRASCRIZIONE del 29/08/2012 - Registro Particolare 33890 Registro Generale 41792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 480/2012 del 11/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
7. TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 37662 Registro Generale 46756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 360 del 11/08/2012, ATTO GIUDIZIARIO - OMOLOGAZIONE SEPARAZIONE DEI CONIUGI CON ATTRIBUZIONE CASA CONIUGALE.

3.4 **Regolarità Edilizia** (12)

L'immobile, di proprietà per ½ di [redacted] e per ½ di [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni, è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come scritto nell'atto di acquisto dei [redacted] ed inoltre è stato rilasciato dal Sindaco il certificato di abitabilità in data 07.06.1957.

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

(foto da n.1 a n.12)

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 160,00 mq, si trova al secondo piano di un edificio composto da 5 piani fuori terra e comprende anche un vano cantina al piano seminterrato . L' abitazione è così suddivisa: un ingresso-corridoio-dispimpegno di 14.90 mq, una cucina di 22.70 mq, cinque camere rispettivamente di 12.65 mq, 17.40 mq, 11.20 mq, 22.10 mq e 9.50 mq; due servizi igienici di 4.60 mq e 5.10 mq ed infine due piccoli ripostigli. L'edifico è dotato di ascensore. Il vano cantina si trova al piano seminterrato, è illuminato da una finestra alta ma ampia, ha una superficie lorda di 14,00 mq ed è raggiungibile dalla scala interna dell'edificio.

Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora [redacted] L'immobile si trova nel centro del comune di Caltagirone. La superficie calpestabile è di 122,00 mq; l'altezza dei vani dell'appartamento è di 3,20 m.

La struttura portante è in muratura, l'immobile presenta un grado di finitura discreto: i pavimenti sono in scaglietta di marmo, 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 legno in cattivo stato di manutenzione con serrande esterne in legno. Le stanze sono tutte ben illuminate ed areate, inoltre vi sono due grandi balconi, il primo di 10,40 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accessibile dalla cucina e da una camera; e l'altro di 8,80 mq accessibile da un'altra camera. Il prospetto principale è intonacato sebbene presenti dei distaccamenti in prossimità del cornicione della terrazza. L'edificio ha un grande piazzale privato sul prospetto principale che viene utilizzato come parcheggio. *(allegato 11)*

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, studiando accuratamente i parametri che si utilizzano per il calcolo dell'indice di prestazione energetica, posso affermare che l'immobile ha classe energetica globale dell'edificio "G".

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 160,00	100%	mq 160,00
Balconi	mq 19,20	50%	mq 9,60
Vano cantina	mq 14,00	33%	mq 4,62
TOTALE			**mq 174,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile posto al secondo piano e accessibile da Piazza Risorgimento n. 15/b Caltagirone, ha una consistenza in cifra tonda di **175 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 750,00 e €/mq 1.050,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. *(allegato 12)*

Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1.000,00; considerando il grado di finitura, la posizione centrale dell'appartamento, il fatto che l'edificio è dotato di ascensore, vano cantina e ampio parcheggio privato.

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 fondamentale per la loro stima;
- le comodità che l'edifico offre (ascensore, vano cantina e ampio parcheggio privato) è un altro elemento di valutazione molto importante.

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 108 part. 496 sub 6	mq 175,00	1.000,00	175.000,00
TOTALE			**€ 175.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, supposto libero e privo di vincoli, risulta, in cifra tonda, di **€ 175.000,00** (Euro centosettantacinquemila/00). L'appartamento non è divisibile.

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 Piazza Risorgimento 15/B è composta da un appartamento al secondo piano, con vano cantina al piano seminterrato, adibito ad abitazione; appartiene ai debitori esecutati per ragione di ½ ognuno, pervenuto alla [redacted] per il diritto di abitazione giusta separazione consensuale dell'11 agosto 2012.

2) Il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'unità immobiliare sita nel Comune di Caltagirone in Piazza Risorgimento 15/B, riportata al N.C.E.U. al foglio 108 particella 496 sub 6, supposta libera e priva di vincoli, risulta pari **€ 175.000,00** (Euro centosettantacinquemila/00).

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

Caltagirone li 07.06.2013

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Veronica Leone)

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE \
   - 3.1 Ubicazione (1,2,7)
   - 3.2 Proprietà (3,5)
   - 3.3 Indagine ipotecaria (4,8)
   - 3.4 Regolarità edilizia (12)
   - 3.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenze (10,11,13,15)
   - 3.6 Certificazione energetica
   - 3.7 Criterio valutativo e consistenza commerciale
   - 3.8 Indagini e ricerche di mercato (16)
   - 3.9 Valutazioni (14,17)
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI
   1. Verbale Conferimento incarico del 22.05.2012
   2. Avviso inizio operazioni peritali
   3. Secondo Avviso inizio operazioni peritali
   4. Verbale operazioni peritali
   5. Visura catastale storica
   6. Autorizzazione Giudice
   7. Visura catastale modificata
   8. Planimetria catastale
   9. Titolo di proprietà
   10. Ispezione ipotecaria presso Agenzia del Territorio di Catania
   11. Rilievo fotografico dalla foto n.1 alla foto n.12;
   12. Banca dati Osservatorio Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009