

Tribunale Ordinario di  
Caltagirone Sezione esecuzioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento promosso da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

G.E. Dott. [REDACTED]

N° R.G. 176/13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## indice

### *Relazione tecnica*

I Premessa II Svolgimento delle operazioni di  
consulenza III Risposte al mandato IV  
Conclusioni

### *Allegati*

All. A - Verbale di sopralluogo All. B  
- Documentazione fotografica All. C -  
Documentazione catastale  
Estratto di mappa scala 1:2000 Visure All. D - Elenco  
delle Formalità All. E - Concessione edilizia All.  
F - Certificato di destinazione urbanistica All. G-  
Certificato di Classificazione energetica

Parcella spese e onorario

n. 2 Cd contenenti versione della presente perizia in formato *pdf*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## I Premessa

Il giorno 3 giugno 2013 il Giudice istruttore Dott. [REDACTED], presso l'aula delle udienze del Tribunale di Caltagirone, nominava me sottoscritto Dott. Arch. [REDACTED] con domicilio in [REDACTED] in viale [REDACTED], iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED], Consulente tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n° 176/13, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]. In tale data ho prestato giuramento e sottoscritto l'ordinanza di mandato. In tale ordinanza si dà mandato al sottoscritto CTU di redigere una perizia tecnica al fine di accertare i seguenti quesiti:



*1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti, e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; 2) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al GE e al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; 3) accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

*4) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota; 5) accerti la esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento 6) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; 7) accerti se il bene/i immobili risultino o meno accatastrati, quantificando i relativi costi di accatastramento; 8) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; 9) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*



10) descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile, in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); il GE da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela delle riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; 11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; 12) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessari (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; 13) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 14) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dell'art. 846 cc e dalla L 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise. 15) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia di beni (ad es. superficie, destinazione uso, numero vani, anno costruzione, stato di demaniali, usi civici, etc.) 16) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali costi dell'eventuale sanatoria;

17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e di quanto necessario alla vendita previa autorizzazione del giudice; 18) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria dei fabbricati 19) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo un esame del fascicolo relativo al procedimento di cui in oggetto, ho constatato che per l'immobile in questione sono disponibili planimetrie catastali come da allegati. Con istanze inoltrate all'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzarrone del 15.07.2014, ho richiesto, la concessione edilizia originaria dell'edificio, e il certificato di destinazione urbanistica. Non trovandosi la prima, ne ho richiesto copia all'UTC del Comune di Caltagirone e allo IACP di Catania, avendo verificato che il bene in questione era un appartamento di tipologia "popolare". Ho quindi acquisito la concessione edilizia ed il certificato di inizio lavori, dall'UTC del Comune di Caltagirone; in seguito il Certificato di destinazione urbanistica dall'UTC del Comune di Mazzarrone il giorno 21 luglio 2014. Ho reperito l'elenco delle formalità, i dati catastali e le planimetrie catastali in scala 1:100 e in scala 1:1000; ho reperito i dati catastali in riferimento alle variazioni degli ultimi 20 anni

Successivamente ho convocato le parti a mezzo di raccomandata a.r. n° 14974454864-9 alla sign.ra [REDACTED], avendo stabilito il sopralluogo per il giorno 11 agosto 2014 presso l'immobile sito a Mazzarrone in via Ferma n. 70. In tale data, mi sono recato presso i luoghi sopraddetti alle ore 9:00, essendo presente la sign. [REDACTED], come si evince da verbale (**All. A, verbale di sopralluogo**), ho avuto accesso all'immobile.

Durante il sopralluogo ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile, confrontando lo stato di fatto dei luoghi in relazione alla documentazione acquisita ed in particolare ai disegni allegati alla Concessione edilizia.

Alle ore 10:30, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti, concludo le operazioni di sopralluogo.

Dopo aver completato la fase di raccolta dei dati ho effettuato le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi necessari ad espletare il mandato affidatomi. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato.

### **III Risposte al mandato**

#### *Quesito n° 1 (Identificazione dei beni)*

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito al piano terra, di un edificio di tipo "popolare per braccianti agricoli" a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Mazzarrone, in via Ferma n. 70, nella periferia urbana; l'appartamento è corredato di box garage posto sul lato sud dell'edificio. Lo stabile confina ad est con altre due costruzioni simili e ad ovest con un fabbricato della stessa tipologia. Ho verificato in sede di sopralluogo la conformità del bene immobile agli atti precedentemente acquisiti.

#### *Quesito n° 2 (completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc)*

La documentazione in oggetto è composta da: estratto catastale e delle mappe censuarie, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate negli ultimi 20 anni, certificato di destinazione urbanistica, concessione edilizia e certificato di inizio lavori, può ritenersi completa.

*Quesito n° 3 (Proprietà dei beni)* L'immobile oggetto di stima appartiene: alla Sign.ra [REDACTED] nella proporzione dei 3/9 indivisi, l'unità immobiliare è posta in Mazzarrone (CT), via Ferma n°70, Scala B, interno 2, piano terra, categoria A3, classe 2 di vani 5, in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] nella proporzione dei 2/9 indivisi, l'unità immobiliare è posta in Mazzarrone (CT), via Ferma n°70, Scala B, interno 2, piano terra, categoria A3, classe 2 di vani 5, in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] alla Sign.ra [REDACTED] nella proporzione dei 2/9 indivisi, l'unità immobiliare è posta in Mazzarrone (CT), via Ferma n°70, Scala B, interno 2, piano terra, categoria A3, classe 2 di vani 5, in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED] alla Sign.ra [REDACTED] nella proporzione dei 2/9 indivisi, l'unità immobiliare è posta in Mazzarrone (CT), via Ferma n°70, Scala B, interno 2, piano terra, categoria A3, classe 2 di vani 5, in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED].

*Quesito n° 4 (correttezza dei dati atto pignoramento e nota trascrizione)* I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.

*Quesito n° 5 (esatta provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni)* L'immobile oggetto della stima è unità immobiliare dal 7/05/1976, è pervenuto ai proprietari da Istituto autonomo Case popolari; è certa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

*Quesito n° 6 (impossibilità a procedere, incompletezza documentazione)*

La documentazione è completa.

*Quesito n° 7 (avvenuto accatastamento)*

Il bene immobile oggetto della presente CTU risulta accatastato.

*Quesito n° 8 (iscrizioni pregiudizievoli, iscrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento)* Iscrizione del 26-05-2003, Registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscrizione del 13-03-2012 registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale tribunale civile repertorio [REDACTED] del 01/03/2011, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trascrizione del 06-02-2014 registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale tribunale di Caltagirone, repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento di immobili. (All. D, *Elenco delle formalità*)

*Quesito n° 9 (destinazione urbanistica)* Nel vigente PRG del Comune di Mazzarrone, il terreno sito nel NCT foglio n° [REDACTED] (ex [REDACTED] del Comune di Caltagirone) p.lla [REDACTED], ricade in zona omogenea B. (All. F, *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

*Quesito n° 10 (descrizione dell'immobile)* L'immobile oggetto di stima è un appartamento, ubicato in Mazzarrone, nella periferia urbana, in via Ferma n. 70, in un edificio di tipo "popolare per braccianti agricoli" a tre elevazioni fuori terra. L'appartamento si trova al piano terra, Scala B, interno 2; in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub.

2. L'edificio è composto da una struttura in cls armato e tamponature in laterizio intonacate, e tetto a due falde venne realizzato a partire dal febbraio del 1971. L'immobile si compone di n° 5 vani per una superficie commerciale di mq 91, e da un locale box auto situato nel lato sud dell'edificio.

All'appartamento si accede tramite una scala posta sul prospetto principale lato est (foto 1), attualmente consta di un ingresso-soggiorno (foto 5), una camera da letto matrimoniale (foto 8), un bagno (foto 9), una seconda camera da letto, una cucina (foto 6). Dal confronto con i disegni della concessione edilizia originaria si evince che nel corso degli anni è stata apportata senza autorizzazione una lieve modifica degli spazi interni. Questa modifica non compromette la logica

distributiva né tantomeno i rapporti aeroilluminanti dell'appartamento, né tantomeno necessita di sanatoria in quanto si è chiusa la porta di un vano limitrofo alla cucina ed è stata demolita la parete che lo separava da questa. Circa dieci anni or sono vennero sostituiti i vecchi infissi con nuovi di tipologia a doppio infisso: a persiana esternamente ed a vetro con telaio in alluminio internamente; intervento questo per cui non risulta alcuna autorizzazione nell'UTC del Comune. Sempre nello stesso periodo vennero sostituiti i vecchi pavimenti con nuovi di tipologia a monocottura; vennero rinnovate le finiture interne e le dipinture di ogni singolo vano, l'appartamento venne dotato di sistema di riscaldamento autonomo, ogni vano infatti è munito di un termosifone elettrico fissato alle pareti che si collega all'impianto elettrico, anche quest'ultimo è stato oggetto di una revisione. Anche questi interventi non sono stati autorizzati. L'ingresso è stato rinnovato nella pavimentazione e nella ringhiera; il prospetto esterno è stato rinnovato e si presenta con una cromia di differente tonalità rispetto al resto dell'edificio, il basamento è stato rimaneggiato

aggiungendo un bugnato in mattonelle di pictra a taglio sega. Anche questi ultimi interventi non vennero autorizzati. Le porte sono state sostituite: quelle oggi presenti sono in legno con inserti in vetro. Il balcone sul prospetto sud è stato chiuso con parte in vetro sostenuta da montanti in alluminio; in tale ambiente è stato installato un cucinino. L'appartamento confina al piano terra con la proprietà di [REDACTED], mentre al piano superiore si trova la proprietà di [REDACTED]; fa parte della proprietà il box garage che occupa il lato sud dell'edificio attualmente utilizzato dalla Sign.ra [REDACTED] come locale deposito attrezzi (foto 3).

*Quesito n° 11 (conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)* Esiste piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*Quesito n° 12 (conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia)* Esiste piena conformità tra l'attuale destinazione d'uso del bene e quella specificata nel vigente PRGC e nel regolamento edilizio.

*Quesito n° 13 (attuale utilizzo dei beni immobili)* I beni pignorati sono attualmente occupati in maniera stabile dal debitore Signora [REDACTED], come la stessa afferma nel verbale di sopralluogo.

*Quesito n° 14 (specifiche sul frazionamento del pignoramento)*

L'immobile è integralmente pignorato.

*Quesito n° 15 (elementi utili per le operazioni di vendita)* Appartamento, ubicato in Mazzarrone (CT), in via Ferma n. 70, in un edificio di tipo "popolare per braccianti agricoli" a tre elevazioni fuori terra. L'appartamento si trova al piano terra, Scala B, interno 2; in catasto al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED]. L'immobile si compone di n° 5 vani per una superficie commerciale di mq 91, e da un locale box auto. Concessione edilizia del Comune di Caltagirone del [REDACTED], n° [REDACTED].

*Quesito n° 16 (determinazione del valore degli immobili)* L'immobile oggetto di stima è un edificio di tipo popolare, ubicato in Mazzarrone, in via Ferma n. 70 al piano terra. Il fabbricato sorge su suolo iscritto nel NCT foglio n° [REDACTED] (ex [REDACTED] del Comune di Caltagirone) p.lla [REDACTED], ricede in zona omogenea B. L'immobile, è costituito da una struttura portante in els armato e da murature di tamponamento rifinite ad intonaco (ALL. B, foto n. 1-2-4). Risulta attualmente composto da ingresso-soggiorno, camera matrimoniale, camera da letto, cucina, bagno. L'immobile è stato realizzato in conformità a quanto autorizzato dalla concessione edilizia del Comune di Caltagirone del [REDACTED], n° [REDACTED]. (All. E, Conc. ediliz.) Si accede all'immobile dall'ingresso posto sulla via Ferma n. 70, da una scalinata.

L'edificio si presenta in buone condizioni strutturali, non sono presenti lesioni nella struttura e nelle murature di tamponamento, non è presente degrado derivante da umidità. L'immobile è dotato di impianto elettrico revisionato più volte negli anni, e risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni elettrici indipendenti l'uno dall'altro collocati uno per vano. I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche, così come nella cucina e nel bagno. Le porte sono in legno del tipo tamburato ad una partita; i serramenti esterni sono costituiti da infissi a tipologia doppia in alluminio, con imposta esterna a veneziana ed imposta interna con telaio in alluminio e vetri.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità: Iscrizione del [REDACTED], Registro particolare registro generale [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscrizione del [REDACTED] registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale tribunale civile repertorio [REDACTED] del [REDACTED], Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trascrizione del [REDACTED] registro particolare [REDACTED], registro generale 4220 Pubblico Ufficiale tribunale di Caltagirone, repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento di immobili. La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori ottenuti.

Stima secondo il metodo comparativo:

Tenendo conto dei dati pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)); considerando le indagini effettuate presso le locali agenzie immobiliari; valutando altresì la qualità del contesto ambientale, il livello delle finiture dell'immobile (gli interventi recenti sono stati realizzati senza autorizzazioni All. E Comunicazione al CTU) deduco che per beni immobili con caratteristiche simili a quello in esame, il valore in € per ogni mq di superficie sia di 970 €/mq. La superficie dell'abitazione utile ai fini della determinazione del valore commerciale è la seguente: Superficie calpestabile nella percentuale del 100 %, comprensiva del 100% delle pareti divisorie interne non portanti e del 100 % delle pareti perimetrali mq 91 mq 5.7 di superficie di terrazzo nella percentuale del 25 % di quella totale per una superficie totale di mq 1,425 box auto mq 11,4 nella percentuale del 75 % =8,5 mq

superficie commerciale totale mq 91 + mq 1,425+ mq 8,5 = mq 101 in definitiva si ha mq 101 x 970 €/mq = € 97.970



Stima a reddito per l'appartamento:

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile pari a € 470; si ha in definitiva: reddito annuo lordo € 5640 spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) € 1410 reddito annuo netto presunto € 4230 Stimo il saggio di capitalizzazione r per la zona in oggetto pari al 4.5 %, il più probabile valore di mercato risulta  $V = Rn/r$   $V = 4230/5\% = € 84600$  Valore stimato € 84.600 I due metodi applicati hanno portato una concordanza dei valori di stima e si ritiene opportuno

stimare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti; il valore per l'immobile quindi è (€ 97970 + € 84600 )/2 = € 91.285 arrotondato € **91.285** Concludendo il valore dell'immobile risulta: € **91.285**

*Quesito n° 17 (vendita in uno o in più lotti)*

L'immobile può essere venduto in unico lotto.

*Quesito n° 18 (documentazione fotografica)* Si veda l'allegato **B**

*Documentazione fotografica Quesito n° 19 (certificazione energetica)* Si veda l'allegato **G** (Attestato di certificazione energetica)

#### **IV Conclusioni**

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto delle presente esecuzione immobiliare. Il valore medio arrotondato stimato per l'immobile in questione, è di **91.285 €** Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione Caltagirone 4 settembre 2014 Il CTU



Arch. [REDACTED]