

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 212/93 R.G.E.

PROMOSSA DALLA FONSPA E SO.BA.SI.

CONTRO
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Ing. Massimo Angelico.
DOTT. MASSIMO ANGELO
INGEGNERI PROV. DI CATANIA
ANGELO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA



=====

La presente relazione di consulenza è suddivisa nei seguenti capitoli e sotto capitoli:

- I°) Premessa ed oggetto della causa; -----(pag. 1)
- II°) Svolgimento delle operazioni di consulenza;----- (pag. 1)
- III°) Dati relativi agli immobili in oggetto -----(pag. 3)
- IV°) Descrizione degli immobili; -----(pag. 5)
- V°) Valutazione degli immobili;----- (pag. 9)
- VI°) Conclusioni . -----(pag.11)



Ill.mo Sig. Giudice, presso il Tribunale di Caltagirone

I°) PREMESSA ED OGGETTO DELLA CAUSA

Con ordinanza pronunciata in data 29/01/2001 la S.V. Ill.ma. disponeva la nomina del sottoscritto Dott. Ing. Massimo Angelico, con studio in Caltagirone Via D. Alighieri n° 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3140, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 212/93 R.G.E. promossa dalla Fon.spa. e So.Ba.Si. contro i sigg. [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 18/06/2001, per il giuramento di rito. In tale ordinanza si dà mandato al C.T.U. di redigere una perizia tecnica al fine di:

A) Descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), ad individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, conformandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale.

B) Accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati d'iscrizione;

C) Valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;

D) Precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

II°) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*ALLEG. 1*), dopo avere effettuato le necessarie ricerche alla conservatoria dei RR.II. di Catania (*ALLEG. 3*), in data 06/10/2001, fissai il primo sopralluogo, che fu successivamente postergato alla data 12/10/2001. In tale giorno, alle ore 15,00, mi sono recato, previo avviso tramite raccomandata A.R. e telefonico, presso il Tribunale di Caltagirone ove fissavo l'appuntamento con i sigg. [REDACTED]

Sul luogo detto mi attendeva il Sig. [REDACTED] che chiese al sottoscritto di informarlo in merito agli immobili da visionare, per stabilire il più breve percorso da seguire per raggiungere i terreni in oggetto. Dopo avere visionato insieme l'atto di pignoramento, il sig. [REDACTED] dichiarava che parte dei terreni erano stati venduti e precisamente:

X(1) terreno sito in C.da Poggio di Mezzo nel Comune di Mazzarrone esteso are 15.60 (N.C.T. Fg. 309 P. n. 189) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(2) terreno sito in C.da Poggio di Mezzo nel Comune di Mazzarrone esteso are 4.20 (N.C.T. Fg. 309 P. n. 1580) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(3) terreno sito in C.da Poggio di Mezzo nel Comune di Mazzarrone esteso are 17.03 (N.C.T. Fg. 309 P. nn. 1483,1110,191) (di proprietà del Sig. ra [redacted])

X(4) terreno sito in C.da Case di Caccia nel Comune di Licodia Eubea esteso are 8.90 (N.C.T. Fg. 96 P. n. 160/A) (di proprietà del Sig. ra [redacted])

X(5) terreno sito in C.da Poggio di Mezzo nel Comune di Mazzarrone esteso are 2.25 (N.C.T. Fg. 309 P. n. 1210) (di proprietà del Sig. ra [redacted])

aggiungendo che erano in corso, le trattative con il B. A. Veneto (Intesa Gestione Crediti) per estinguere il debito nei loro confronti, ed evitare nel frattempo il previsto sopralluogo nella casa del padre Sig. [redacted] gravemente ammalato), ubicata nel Comune di Mazzarrone in via Bainsizza,21.

Successivamente ci recavamo presso i rispettivi immobili:

X(1) terreno sito in C.da Poggio Forco nel Comune di Caltagirone esteso ha 2.38.53 (N.C.T. Fg. 266 P. nn. 196 e 981) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(2) terreno sito in C.da Granieri nel Comune di Caltagirone esteso are 76.50 (N.C.T. Fg. 266 P. nn. 38 a/r e 86 a/z) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(3) terreno sito in C.da Piano Stella nel Comune di Caltagirone esteso are 39,90 (N.C.T. Fg. 304 P. n. 52/D, ora n. 129) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(4) terreno sito in C.da Scozzarella nel Comune di Mazzarrone esteso ha. 1.06.55 (N.C.T. Fg. 320 P. nn. 132 e 144) (di proprietà del Sig. [redacted])

X(5) Immobile di recente costruzione sito nel Comune di Mazzarrone in via Bainsizza nn. 4/6, ed attuale residenza della famiglia del sig. [redacted] di proprietà del Sig. [redacted]

Con riferimento ai detti luoghi ho operato dettagliati rilievi metrici e fotografici preudendo appunti in fogli separati, al



- 3) SO.BA.SI. spa con nota di trascrizione del 11/06/1994, relativo all'**Ipoteca Giudiziale** derivante dal **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Caltagirone e trascritto in data 20/07/1994 ai nn. 24871/3551;
- 4) SO.BA.SI. spa con nota di trascrizione del 02/09/1994, relativo all'**Atto Giudiziario** derivante dal **Verbale di pignoramento immobili** eseguito dall'Ufficiale Giudiziario e trascritto in data 10/10/1994 ai nn. 33041/24303;
- 5) Sicilcassa spa con nota di trascrizione del 05/10/1994, relativo all'**Atto Giudiziario** derivante dal **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Caltagirone e trascritto in data 12/10/1994 ai nn. 33343/24534;
- 6) **Immobile di recente costruzione** sito nel Comune di Mazzarrone in via Bainsizza nn. 4/6, attuale residenza della famiglia [redacted] (NCEU Den. 144-145 del 06/10/1984, edificato su terreno di mq. 210 al NCT fg. 309 p n. 1435), pervenuto a [redacted] in virtù dell'atto di donazione a firma del notaio Montemagno, del 28/08/1978 trascritto il 16/09/1978 ai nn. 23727/28008.

In relazione al detto stabile risultano creditori iscritti e precisamente (ALLEG. 3):

- 1) FONSPA spa con nota di trascrizione del 29/11/90, relativa all'**Ipoteca Volontaria** derivante dalla **Concessione a garanzia di mutuo** emesso dal notaio Grassi F. e trascritto in data 30/11/90 ai nn. 48134/5880;
- 2) FONSPA spa con nota di trascrizione del 30/12/93, relativo all'**Atto Giudiziario** derivante dal **Verbale di pignoramento immobili** eseguito dall'Ufficiale giudiziario e trascritto in data 03/03/94 ai nn. 7125/5338;
- 3) Banco di Sicilia S.p.a. con nota di trascrizione del 05/02/1994, relativa all'**Ipoteca Giudiziale** derivante dal **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Caltagirone e trascritto in data 10/02/1994 ai nn. 4676/578;
- 4) SO.BA.SI. spa con nota di trascrizione del 11/06/1994, relativo all'**Ipoteca Giudiziale** derivante dal **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Caltagirone e trascritto in data 20/07/1994 ai nn. 24871/3551;
- 5) SO.BA.SI. spa con nota di trascrizione del 02/09/1994, relativo all'**Atto Giudiziario** derivante dal **Verbale di pignoramento immobili** eseguito dall'Ufficiale Giudiziario e trascritto in data 10/10/1994 ai nn. 33041/24303;

IV°) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;

VI°A) DESCRIZIONE DEL TERRENO IN C. DA POGGIO FORCO.

Il terreno di cui trattasi ricade nel Comune di Caltagirone, ha accesso dalla strada comunale Croccrossa, che lo costeggia, ed una estensione di mq. 23.853. E' accatastato al N.C.T. al Fg. 266 part. nn. 916 e 981 (si precisa che la

pascolo (part. n. 132) (ALLEG. 5). In corrispondenza della part. n. 144 è ubicato un pozzo artesiano, mentre alla sommità della particella n.132 è stata realizzata una vasca in terra battuta rivestita con fogli di plastica, per l'accumulo d'acqua. (ALLEG. 8, foto m. da 31 a 35)

VITE) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA BAINSIZZA 4/6

Ricade nel Comune di Mazzarone, ed è edificato su terreno di mq. 210 al NCT fg. 309 p n/ 1435 (ALLEG. 6), ed è costituito da due elevazioni fuori terra, e sovrastante terrazza calpestabile, con struttura intelaiata in cemento armato eompagnatura in conchi di tufo.

Il piano terra, presso il civico 6, risulta all' N.C.E.U. del Comune di Mazzarone alla partita 1005112-categoria C-; il civico n. 4 risulta all' N.C.E.U. alla partita 1005111-categoria A-. L'accesso presso il civico n. 6, è costituito da una saracinesca metallica che immette nell'ampio garages, che ricopre la maggiore estensione del piano terra (mq. 110,50), che è accessibile anche da un vano porta metallico ubicato in corrispondenza della strada parallela alla via Baisizza.

L'accesso principale dell'immobile avviene dal civico n 4, tramite un portone a due ante, in alluminio, che immette nel piccolo vano ingresso, avente una porta sulla destra (da cui si accede al vano cucina), e frontalmente la prima rampa della scala di collegamento con il piano primo.

Dalla porta suddetta si accede alla cucina ubicata a piano terra (mq. 13,50), da cui è possibile accedere sia al garages, tramite una porta interna, che ad un piccolo wc/bagno tramite una porta a libro (mq. 2,35) .

Percorrendo le prime due rampe di scala, in granito, si giunge in corrispondenza dell'accesso all'appartamento al piano primo, che avviene tramite una porta a due ante, in legno, che immette nel disimpegno/corridoio(mq. 12,25), su cui si affacciano tutti gli accessi ai diversi vani e precisamente:

- dal lato destro sono presenti due porte che permettono l'accesso rispettivamente ad un piccolo vano letto (mq. 6,75) ed alla cucina(mq. 19,35);
- frontalmente è presente una porta che immette nel vano soggiorno pranzo(mq. 31,00);
- dal lato sinistro sono presenti n. 4 porte che immettono rispettivamente a tre vani letto (per complessivi mq. 43,20) ed al wc/bagno (mq. 6,80) (quest'ultimo ancora in costruzione) (ALLEG. 8, foto m. da 36 a 44).

Tutti i vani, compreso il vano scala, prendono aria e luce da finestre o porte/finestre che permettono l'accesso ai balconi prospicienti sia sulla via Bainsizza che sulla strada parallela (*si precisa che in corrispondenza del balcone di quest'ultima strada manca il corrimano/ringhiera di protezione*) (vedi planimetria allegata) (ALLEG. 7).

Caratteristiche costruttive dell'immobile

Struttura portante: struttura intelaiata (travi e pilastri) in cemento armato con compagni in blocchi di tufo;

Pavimenti:

piano terra: il garage ha il pavimento in battuto di cemento, la cucina ed il bagno, sono pavimentati con piastrelle di ceramica di ordinaria fattura, infine la scala e l'androne d'accesso sono pavimentati in granito.

Piano primo: Eccezione fatta per il primo piccolo vano letto (pavimentato con piastrelle di ceramica) ed il Wc (senza alcun pavimento), tutti gli ambienti risultano pavimentati in marmo di ottima fattura.

Rivestimenti interni:

piano terra: il garage è sprovvisto di rivestimento, la cucina ed il bagno, hanno le pareti piastrelate in ceramica di ordinaria fattura, infine la scala e l'androne hanno le pareti intonacate e tinteggiate.

Piano primo: Eccezione fatta per Wc (senza alcun rivestimento), tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati inoltre il vano letto matrimoniale, il soggiorno/pranzo ed il corridoio sono dotati di controsoffitto con faretti inassati, mentre il vano cucina ha le pareti piastrelate in ceramica.

Porte interne:

Tutte le porte sono del tipo tamburato in legno di buona fattura e tinteggiate di colore scuro;

Infissi esterni:

Eccezione fatta per gli infissi del garage (metallici di ordinaria fattura) e del portone d'accesso (in alluminio), tutti gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetri con relative imposte del tipo veneziano in legno di buona fattura;

Servizi idrico-sanitari:

piano terra: sono presenti due servizi igienici e precisamente: il primo è accessibile dalla cucina è dotato di n. 4 pezzi sanitari e precisamente un lavabo, un wc un bidet ed una piatto doccia;

il secondo è accessibile dal garage ed è dotato di un solo wc, in cattivo stato d'igiene e di conservazione; hanno le pareti intonacate e tinteggiate.

Piano primo: è presente un solo servizio igienico, attualmente in allestimento, e presenta il solo wc.

Impianti:

Impianto idrico: approvvigionamento mediante rete idrica comunale ed autoclave; *Impianto elettrico*: sottotraccia con fruti di qualità commerciale; *Impianto di riscaldamento*: sprovvisto; è presente inoltre un impianto citofonico.

Stato di conservazione e manutenzione: eccezione fatta per il garages e l'ultima rampa di scala ove sono visibili delle evidenti macchie di umidità l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione;

Consistenza metrica:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è tenuto conto della superficie netta calpestabile dell'appartamento, della superficie dei balconi e del terrazzo di copertura computati per 1/3 dell'estensione effettiva e del vano scala computato per 1/5.

Pertanto si ha:

Superficie netta calpestabile piano terra =	mq. 126,35
Superficie netta calpestabile piano primo =	mq. 119,35
Superficie balconi + terrazza = mq. 147,21 x 1/3 =	mq. 49,07
Superficie vano scala = mq. 8,70 x 3/5 =	mq. 5,23
Sommano	mq. 300,00

La superficie calpestabile complessiva risulta quindi essere di mq. 300,00 (Si precisa che la superficie commerciale risulta essere di mq. 454,20)

V^o) VALUTAZIONE DEGL'IMMOBILI;

Alla determinazione del valore degli immobili sono pervenuto utilizzando il comunemente detto "metodo sintetico", basato sulla comparazione delle caratteristiche tecniche, funzionali e culturali degli immobili in considerazione con altri analoghi esistenti sul mercato e di cui si è a conoscenza del valore all'atto della stima.

Ho effettuato quindi, l'inserimento degli immobili nelle categorie dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, assumendo quale più probabile valore venale dei beni quello dato dal prezzo medio rappresentativo delle classi in cui sono stati inseriti.

VALORE COMMERCIALE UNITARIO

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ha condotto un'indagine di mercato relativa a beni immobiliari consimili ubicate in zone simili del detto Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono inoltre consultate le più recenti indagini condotte a cura degli operatori nel settore, al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto e verificarne quindi la plausibilità.

Facendo le medesime considerazioni fatte nel punto precedente, il prezzo ad ettaro (pari a 10.000 mq.) oscilla oggi, tra £./ha. 16.000.000 e £./ha. 11.000.000; pertanto, si ritiene equo assumere il valore comm. unitario di 14.000.000 £./ha pari a 1.400 £./mq.

In conseguenza al prezzo unitario anzidetto, si ha quindi:

superficie commerciale: mq 10.655

Valore di mercato: £./mq. 1.400 x mq 10.655 = **£. 14.917.000;**

VPE) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI VIA BAISSA, 4/6;

In base allo studio svolto, si è accertato che il prezzo al mq. d'unità immobiliari site nel Comune di Mazzarone e analoghe a quelle in esame per destinazione, caratteristiche morfologiche e vetustà, oscilla oggi:

per l'appartamento tra £./mq. 1.300.000 e £./mq. 1.100.000;

per il garage £./mq. 1.200.000 e £./mq. 1.000.000.

Pertanto, in relazione a quanto sopra esposto, (tenendo conto che la superficie presa in considerazione è quella netta calpestabile e non la sup. lorda commerciale) per le unità immobiliari si ritiene equo assumere il valore commerciale complessivo unitario di: £./mq. 1.200.000. Pertanto, si ha:

superficie netta calpestabile: mq. 300,00

Valore di mercato: £./mq. 1.200.000 x mq. 300,00 = **£. 360.000.000**

VI) CONCLUSIONI

Secondo quanto suddetto si può riassumere quanto segue:

1. Il terreno in C.da Poggio Forche, è di proprietà indivisa dei [redacted] ed ha un valore commerciale di £. 114.944.400. Dalle ricerche effettuate alla Conservatoria dei RR.II. di Catania e dallo studio dei fascicoli di parte risultano n° 4 nominativi di creditori iscritti.
2. Il terreno in C.da Granieri, è di proprietà del Sig. [redacted] ed ha un valore commerciale di £. 38.250.000. Dalle ricerche effettuate alla Conservatoria dei RR.II. di Catania e dallo studio dei fascicoli di parte risultano n° 2 nominativi di creditori iscritti.
3. Il terreno in C./da Piano Stella è di proprietà del solo Sig. [redacted] ed ha un valore commerciale di £. 19.152.000.

Dalle ricerche effettuate alla Conservatoria dei RR.II. di Catania risulta n° 2 creditori iscritti.

