

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Caltagirone

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'esecuzione immobiliare

n. 03/2004 R.G.Es.

Promosso da

Intesa Gestione Crediti

Contro

Brizzolara Cherubina e Ridolfo Domenico

C.T.U. sottoscritto: Dott. Ing. Liborio Palazzo via Soldato Ignoto, 19 San Cono.

Giuramento: 04/10/2005.

Mandato: "Il Giudice dell'Esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti.

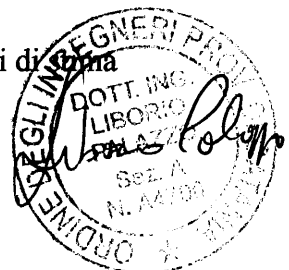
1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

A. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

B. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;

C. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

2) Rediga quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:



A) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della Tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

B) Una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

C) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

D) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- ° Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- ° Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ° Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ° Altri pesi e limitazioni d'uso;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ° Iscrizioni;
- ° Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



- ° Per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- ° Difformità urbanistico - edilizie;
- ° Difformità catastali.

E) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

F) La valutazione complessiva del beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

G) Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne;

4. Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;

5. Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail.

Sopralluoghi: 03/12/2005 - 30/12/2005 - 28/01/2006





RELAZIONE

A) IL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 07/01/2003, e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari, il 12/02/2004 al n. di reg. gen. 6655, n. part. 4574 a favore di **Banca Intesa S.p.A.** contro **Brizzolara Cherubina Ridolfo Domenico e Ridolfo Francesca Maria Daniela**, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Unità immobiliare, sita in San Michele di Ganzaria (CT), via IV Novembre, n. 120, composta da 4,5 vani piano rialzato adibiti a civile abitazione; e da un piccolo appezzamento di terreno a Nord del fabbricato avente superficie pari a m² 54,00.
- L'immobile confina ad Ovest con la ditta Spampanato Domenico, e per i restanti lati con muri perimetrali;
- Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di San Michele di Ganzaria (CT), alla partita 2039, foglio 11 part. 182 (errata la part. 484 altra proprietà in altra zona) sub 2 via IV Novembre, 120 (p.T. cat. A/4, cl. 2) vani 4,5;

B) PREMESSA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 3 Dicembre 2005 mediante preavviso effettuato con raccomandata A. R. del 12 Novembre 2005 alla esecutata ed al procuratore della procedente; il titolare non era presente alla data stabilita facendo pervenire un fax in data 2 Dicembre 2005 alle ore 18:02 dal suo legale rappresentante Avv. Rosario Magnano in cui si allegava un certificato medico del dott. Luigi Scattina in quanto impossibilitata a essere presente il giorno prestabilito (vedi allegato Fax).

In data 30/12/05 mediante preavviso effettuato con raccomandata A. R. del 16/12/05 alla esecutata ed al procuratore della procedente; il titolare non era presente alla data stabilita



facendo pervenire un fax in data 27 Dicembre 2005 alle ore 18:57 dal suo legale rappresentante Avv. Rosario Magnano, che la Sig. non era in grado di poter affrontare il viaggio in quanto non in condizione di salute.

In data 12/01/2006 il sottoscritto Dott. Ing. Liborio Palazzo ho chiesto proroga per altre 60 giorni al Dott. M. Lo Truglio.

Inizio operazioni peritali in data 28/01/06 mediante preavviso effettuato con raccomandata A.

R. del 14/01/05 alla esecutata ed al procuratore della procedente; il titolare non era presente, allora ho iniziato a chiedere informazioni ed mi sono limitato a scattare le foto all'esterno del fabbricato. Dalle informazioni che ho recepito dall'atto di pignoramento e dalle visure catastali mi sono accorto che l'individuazione catastale e del tutta errata, errore che viene riportato anche nell'atto di compravendita in Notar Romeo di Caltagirone, sul mappale la particella individuato col numero 484 del foglio 11 corrisponde alla via Carlo del prete e alla via Regina Elena, un fabbricato del tutto estraneo all'immobile che si sta cercando di valutare.

Il sottoscritto ha quindi reperito tutte le informazioni dell'immobili pignorati, per quanto riguarda l'immobile dei Sig.ri Brizzolara Cherubina, Ridolfo Domenico e Ridolfo Francesca Maria Daniela, effettuando il rilievo esterno, sia metrico che fotografico, dell'immobile sito in via IV Novembre, 120.

C) LA DIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene sopra pignorato non può essere suddiviso in lotti, in relazione alla loro destinazione d'uso (civile abitazione).

D) GLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobili è stato visionato esternamente dal sottoscritto eseguendo la relazione e le fotografie di seguito riportate.



D-1) IMMOBILI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI VIA IV Novembre, 120

D-1-1) Edificio e zona comprendente l'immobile pignorato

L'edificio nel quale sono inglobate le unità immobiliari oggetto del pignoramento venne costruito all'incirca un quarantennio or sono dalla Gestione Case per Lavoratori; in cui fanno capo 4 appartamenti di cui due a piano terra e due al primo piano collegati da una scala interna comune a tutti gli appartamenti. L'immobile da me individuato trovasi a piano terra avente accesso dalla scala interna tramite tre gradini. Dalla planimetria procuratemi presso l'istituto Autonomo Case Popolari di Catania si rilevano i seguenti ambienti: entrando dalla scala si entra nel soggiorno in cui da accesso alla cucina, ed ad un piccolo disimpegno che da accesso a due camere da letto ed al Bagno, entrando nella cucina si rileva una lavanderia. L'edificio è stato costruito in struttura in muratura di pietra non squadrata, i solai sono stati costruiti in latero-cemento con travetti prefabbricati mentre il tetto di copertura è in legno coperto da un manto di tegole tipo "Marsigliese" i prospetti sono intonacati con intonaco per esterni, mentre gli infissi sono in legno con tapparelle in PVC. Il portone di ingresso è in Legno massello. L'edificio come si rileva dalle foto si presenta in stato di degrado visto che non è abitato da circa 20 anni da testimonianze raccolte dai vicini, quindi nulla posso dire dello stato degli interni e degli impianti.

Visto la richiesta al Comune di San Michele di Ganzaria del 30/01/2006 prot.

1045 risulta regolare permesso per costruire.

L'edificio prospetta sulla via IV Novembre (foto 1) e su una strada privata (foto 2).

L'edificio è ubicato a Ovest del paese, entrando per la strada Statale 124 ora denominata via IV Novembre. L'immobile è più basso rispetto alla sede stradale e vi si accede tramite due rampe di scale quindi non offre una buona vista essendo l'immobile a piano terra. In riferimento al P.R.G. attualmente in vigore trovasi in zona omogenea B₂.



L'accessibilità, relativa alla rete viaria è molto comoda. Le condizioni di stabilità dell'edificio sono ottime e non presenta lesioni nella struttura portante.

D-1-2) LOTTO 1 – Immobile via IV Novembre, 120.

D-1-2-1 I dati catastali

Come risulta dalla documentazione catastale agli atti, l'unità immobiliare è accatastata in testa a Ridolfo Domenico nato a San Michele di Ganzaria il 12/07/1937, rispondenti alla partita 2039 Foglio 11 part. 484, sub 2, pervenuta con giusto atto di compravendita in notar P. Romero del 06/02/1981 da potere di Gallenti Ignazio, vani 4,5 cat. A/4 cl. 2, per una rendita totale di €. 83,67.

L'identificazione catastale attuale non coincide con quella riportata nel pignoramento.

Non risultano altre ipoteche sull'immobile.

D-1-2-2 La descrizione

L'immobile è costituito:

- Piano terra da 4,5 vani compresi i servizi (Bagno e Lavanderia) per una superficie lorda totale di **90,50 m²** e una superficie utile di **62,24 m²** e da una superficie esterna (balconi + giardino) pari a **57,34 m²**.

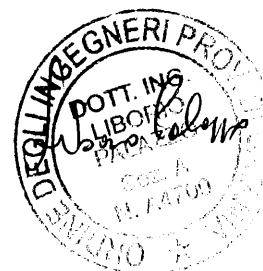
D-1-2-3 Lo stato attuale (se libero a occupato)

Attualmente l'immobile, è in stato di abbandono, quindi libero.

D-1-2-4 Il valore attuale

L'immobile pignorato viene stimato nelle loro condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione r del reddito.

Stima con il metodo: *sintetico-comparativo*



Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza di muri e scale, il valore unitario dell'immobile in libero mercato, è di 800,00 €/m² per il locale. La superficie lorda è di 90,50 m² mentre la superficie esterna (balconi + giardino) pari a 57,34 m².

LOCALE	Superfici lorde	Superfici commerciali
Lotto 1		
Sup. interna	90,50	90,50
Balconi + Giardino	57,34	57,34
TOTALE	147,84	147,84

Avendo a disposizione i due risultati derivanti dal procedimento diretto e da quello indiretto, il giudizio conclusivo indicherà il più probabile valore di mercato dell'U.L, mediando le valutazioni dei due procedimenti.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

K ₁ = 0,35 -1,10	Età, qualità e stato immobile	K ₅ = 0,90 -1,10	Conservazione U. I.
K ₂ = 0,80 -1,05	Livello e piano	K ₆ = 1,00 -1,10	Spazi esterni
K ₃ = 0,90 -1,10	Esposizione - vista	K ₇ = 1,00 -1,05	Edifici con parcheggio comune
K ₄ = 0,90 -1,10	Altezza soffitti	K ₈ = 0,60 -1,40	Coeff. per box e posti auto privati

A) Stima Comparativa

	Sup. C.	€/mq.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	Coeff. Glob.	TOTALI
Lotto 1	147,84	600	0,85	0,85	1,00	1,00	0,90	1,10	0,7153	63.449,97
TOTALE SUP.	147,84									63.449,97

B) Stima per capitalizzazione di reddito

	Sup. comm.	Loc. /mq.	Prod. Coeff.	Locaz. Mens.	R.A.L.	R.A.N.	TOTALI
LOTTO 1	147,84	€ 2,50	0,7153	€ 264,37	€ 3.172,44	€ 2.696,57	€ 59.923,78
TOTALE SUP.	147,84					4,50%	€ 59.923,78

Le detrazioni (15%) sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfitto e oneri diversi.

Stima con il metodo: di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il valore di mercato ed il valore di vendita



Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a $(63.449,97 + 59.923,78)/2 = € 61.686,87$ arrotondo a € 62.000,00 (sessantaduemila euro).

Considerate le difficoltà, anche psicologiche, derivanti dalla vendita mediante un'asta giudiziaria, il valore di possibile vendita della quota pignorata si può stimare in 1/2 del suo valore venale.

Possibile valore di vendita $= 1/2 \times € 62.000,00 = € 31.000,00$

E) LA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il bene sopra individuato non è separabile.

F) CONCLUSIONI

I beni pignorati, il loro valore attuale complessivo, il valore della quota pignorata, il possibile valore di vendita sono riportati nelle scheda allegata.

Il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ulteriori accertamenti che il sig. Giudice dovesse ritenere opportuni, per i quali è necessaria la collaborazione attiva delle parti al fine di reperire i necessari documenti ed informazioni.

Quanto sopra in fede San Cono, 20 FEB. 2006

Il CTU

Dott. Ing. Liborio Palazzo

