

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Immobiliare n. 38/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 38/2016

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa Daniela Angelozzi 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 Galileo Galilei 35 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n.1091, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 38/2016 promosso da Banca Unicredit spa contro [REDACTED], invitandomi a comparire giorno 11.01.2018 per il prescritto giuramento, dove mi furono posti i quesiti riportati nel verbale d'udienza allegato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento, ho dato comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r e mail-pec, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 28.02.2018 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, ubicato in via Donizetti angolo Via Principe di Palagonia 1-3, Palagonia. Tale giorno nessuno si è fatto trovare nell'immobile. Quindi ho lasciato un mio biglietto da visita con recapito nella buca delle lettere chiedendo di essere ricontattata. Dopo qualche tempo il [REDACTED] mi ha contattato e abbiamo fissato una nuova data per l'inizio delle operazioni peritali. Durante le operazioni peritali era presente la [REDACTED] nata a [REDACTED] (allegato 1, 2)

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 6)

L'immobile oggetto dell'Esecuzione è un appartamento posto al piano terra e primo di un immobile singolo composto da due piani fuori terra più terrazza. L'abitazione è di circa 110,00 mq lordi compreso il corpo scala; l'edificio confina da due lati con altra ditta, dagli altri due con Via Donizetti e Via Principe di Palagonia. L'immobile presenta un discreto stato di conservazione, non si rilevano problemi strutturali, non presenta elementi di pregio architettonico e l'intonaco esterno si presenta in pessimo stato. Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono: (allegato 3)



- Foglio 22 Part.2704 , sub 1 cat A/4, Classe 3, vani 525; Rendita € 69,62 con ingresso da Via Principe di Palagonia n.33 .
- Foglio 22 Part.2704 , sub 2 cat A/4, Classe 3, vani 2,5; Rendita € 267,72 con ingresso da Via Donizetti n.75 .

Ho verificato che i numeri civici non corrispondono e che le planimetrie dell'edificio, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Catania, sono difformi e andrebbero aggiornate. (*allegato 4*)

3.2 Proprietà (2, 3)

Dalla documentazione in mio possesso, atto di proprietà (*allegato 5*) e certificazione notarile (art. 567 c.p.c.) si evince che l'edificio è stato acquistato dai [redacted] [redacted] osati in regime di comunione dei beni: per atto di compravendita del 08.01.2007 Notaio Andrea Ruggeri Cannata, trascrizione del 10.01.2007 ai nn. 2202/1626 da potere di [redacted] in dipendenza della successione di [redacted] e successiva riunione di usufrutto uxorio alla nuda proprietà della [redacted] [redacted]

3.3 Indagine ipotecaria (4, 7, 10)

Dall'indagine ipotecaria ho accertato che risulta:

1. ISCRIZIONE n. 2203/354 del 10.01.2007 nascente da IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario del 26.05.2006, notaio Ruggeri Cannata Andrea, rep. 2099/849, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo contro [redacted]
2. TRASCRIZIONE Reg. generale 12966 Reg. particolare n. 10016 del 11.04.2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Caltagirone il 5.12.2016 rep. 1121 a favore di BANCA UNICREDIT SPA Cod. Fisc. 00348170101 con sede a Roma contro [redacted]

3.4 Regolarità Edilizia (11,12)

I lavori di costruzione dell'edificio risultano precedenti al 01.09.1967, il piano terra e il primo sono stati realizzati con Licenza Edilizia n.5857 del 02.11.1954 e Licenza n.3882 del 08.06.1964 (*allegato 6*), ma vi sono alcune difformità da regolarizzare. Occorre fare sia una rettifica catastale con diversa distribuzione interna, inserimento della terrazza in mappa e fusione di particelle, che una SCIA edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico comunale perché di fatto è una unica abitazione ma non è mai stata chiesta autorizzazione per la fusione.



I costi per le rettifiche sono di circa **€ 1.800,00** così suddivisi: € 600,00 rettifica catastale, €516,00 oblazione, € 116,00 diritti segreteria e marca da bollo, € 568,00 pratica edilizia. Inoltre sulla terrazza è presente una tettoia (assimilabile a struttura precaria ai sensi art. 20 L.R. n.04/2003) realizzata senza comunicazione al comune, i costi per la pratica edilizia per la tettoia esistente sono di **€ 3.900,00** così suddivisi: € 2500,00 a favore del comune (comma 2 art. 20), € 400,00 per spese catastali, € 1.000,00 per Certificato idoneità sismica e pratica edilizia.

3.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenza (9,15,17,21)

L'edificio è una casa singola composta da piano terra, primo e terrazza ad angolo tra Via Principe di Palagonia e Via Donizetti, nel comune di Palagonia. Ha una superficie lorda di circa 120,00 mq con un balcone di 8,50 mq, ingresso sia da Via Donizetti 75 che da Via Principe di Palagonia 31, con destinazione d'uso residenziale. L'abitazione è così suddivisa: ingresso/corpo scala di 6,50 mq, cucina di 16,70 mq, soggiorno di 16,50 mq, bagno di 4,70 mq, ripostiglio 1,70 mq; al piano primo troviamo due camere di 14,40 e di 15.90 mq, bagno di 3.00 mq, un piccolo ripostiglio e un balcone di 8,50 mq; quindi tramite il corpo scala si accede in terrazza.

Attualmente l'appartamento è abitato dal debitore con la sua famiglia. L'immobile si trova nel centro del comune di Palagonia, la superficie calpestabile è di 94.00 mq; l'altezza dei vani dell'appartamento varia da 2.85 mt a 3.65 mt.

La struttura portante sembra in muratura portante, l'immobile presenta un grado di finitura buono all'interno: i pavimenti sono principalmente in gres, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; è dotato di due climatizzatori a parete presenti uno in soggiorno e uno in camera da letto. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro termoacustico, con serrande esterne in plastica. Il prospetto esterno è in pessimo stato e andrebbe rifinito. Per quanto non specificato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegata. (allegato 7 e 8)

3.6 Certificazione energetica. (allegato 9)

Il bene rientra tra quelli per cui la legge richiede l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto tale certificazione è ormai richiesta per qualsiasi trasferimento immobiliare a titolo oneroso (articolo 6 del decreto legislativo 192/2005).

Essendo l'edificio sprovvisto di tale Certificazione, come disposto dal Giudice al punto 22 della nomina della sottoscritta, si allega l'APE dell'edificio in questione.



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 123,00	100%	mq 123,00
Balconi	mq 8,50	50%	mq 4,25
TOTALE			mq 127,25

L'immobile sito in Via Donizetti angolo Via Principe di Palagonia 31 a Palagonia ha una consistenza in cifra tonda di **125 mq.**

3.8 Indagini e ricerche di mercato

Si farà riferimento a prezzi medi di locali utilizzati come abitazione riscontrati nelle diverse zone in oggetto. Il prezzo medio di un edificio utilizzato come civile abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta, come abitazione, tra i 350,00 €/mq e 520,00 €/mq; valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Considerando il grado di finitura, lo stato di manutenzione, la posizione dell'edificio e la crisi del mercato immobiliare, posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui 400,00 €/mq. (allegato 10)

3.9 Valutazioni

Prima di formulare un giudizio di stima finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- Il discreto grado di finitura, soprattutto interno, che l'edificio presenta è un elemento di valutazione fondamentale per la stima;
- La comodità di accesso che l'edificio presenta e la centralità dell'edificio rispetto al paese 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 nella media e che il più probabile valore di mercato sia questo.

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 22 part.2704 sub 1 e 2	mq 125,00	400,00	50.000,00
TOTALE			€ 50.000,00

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, supposto libero e privo di vincoli, risulta, in cifra tonda, di **€ 50.000,00** (Euro cinquantamila/00). L'immobile per le esigue dimensioni non è divisibile.

A questo valore vanno detratte le spese per le rettifiche catastali e presso Ufficio tecnico Comunale pari a € 5.700,00.

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 è sita in Via Donizetti 75 angolo Via Principe di Palagonia 31 a Palagonia, è una casa singola composta da due piani fuori terra (terra e primo), adibita ad abitazione; appartiene a Cona Angelo e Cucuzza Simona.

2) Il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'unità immobiliare sita nel Comune di Palagonia, riportata al N.C.E.U. al foglio 22 part.2704 sub 1 e 2, supposta libera e priva di vincoli, risulta pari **€ 50.000,00** (Euro cinquantamila/00).

3) Al valore dell'immobile occorre sottrarre i costi per la rettifica delle difformità edilizie e catastali (€ 5.700,00) per cui il valore residuo è di € 44.300,00.

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

Caltagirone li 12.01.2019

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Veronica Leone)

INDICE



1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Ubicazione
 - 3.2 Proprietà
 - 3.3 Indagine ipotecaria
 - 3.4 Regolarità edilizia
 - 3.5 Descrizione sistemi costruttivi, consistenze
 - 3.6 Certificazione energetica
 - 3.7 Criterio valutativo e consistenza commerciale
 - 3.8 Indagini e ricerche di mercato
 - 3.9 Valutazioni
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI
 1. Inizio operazioni peritali
 2. Verbale operazioni peritali
 3. Visura storica catastale
 4. Planimetria catastale
 5. Atto di compravendita appartamento
 6. Licenza edilizia n.5867 del 02.11.54 e n. 3882 del 08.06.64
 7. Documentazione fotografica
 8. Rilievo planimetrico
 9. Attestato di Prestazione Energetica
 10. Banca dati Osservatorio Immobiliare

