

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2011 R. G. ESEC.

Promossa da Unicredit s.p.a

G.E. Dott.re Cavallaro

C.T.U.

GEOM. FILIPPO VERSO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Geom. Filippo Verso nell'esecuzione immobiliare n. 81/2011 R.

G. es. promossa da Unicredit s.p.a

Indice

- 1) **PREMESSA**.....
- 2) **STIMA** CASA SINGOLA IN PALAGONIA VIA DUCEZIO N°53-55 (FG 22 P.LLA 546 SUB 3-4).....
- 3) **STIMA** FABBRIC. TRA LA V.EMANUELE N°14 E VIA UMBERTO N°19 (FG 22 P.LLA 639 SUB 2-5-6).....
- 4) **STIMA** DEL FABBRICATO DI VIA PALERMO N°11 (FG 21 P.LLA 365 SUB 3 - EXSUB1).....
- 5) **INDICAZIONI UTILI** (RIEPILOGO DELLE STIME).....
- 5) **FORMALITA** (ISCRIZIONI DA CANCELLARE).....
- 7) **CONCLUSIONI**.....

1 PREMESSA

Con ordinanza del 03/04/2012 , il Giudice delle esecuzioni Dott.re Marcello Gennaro nominava lo scrivente C.T.U. nella procedura in oggetto con il seguente mandato:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dell'esame degli atti*

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a

- 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 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 3. accetti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, 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 l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
 6. precisi, se nel caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
 7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
 8. accerti se sul bene gravino o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
 9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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 ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della 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 concessori (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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*
16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso u piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
18. *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il 03/09/2012 presso le unità immobiliari pignorate, con avviso al debitore esecutato, tramite raccomandata A/R (vedi allegato) inviata in data 16/08/2012.

In tale data lo scrivente, recandosi sui luoghi, riceveva libero accesso riuscendo a svolgere regolarmente le seguenti necessarie operazioni peritali:

- Presa visione dei luoghi oggetto del pignoramento, con accertamento della consistenza planimetrica, destinazione, tipologia costruttiva e rifiniture;
- Dettagliato rilievo fotografico.

Alla fine di tali operazioni, lo scrivente redigeva apposito verbale di sopralluogo firmato dal debitore esecutato (vedi allegato 6), e successivamente lasciava i luoghi.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento

del mandato affidatogli.

2 STIMA

Casa singola in Palagonia , via Ducezio n°53-55 (F. 22 p.lla 546 sub 3-4)

2.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: In testa al debitore esecutato per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Angioletta Musumeci il 08/10/2004 in Grammichele (CT), rep. 16358/5339, con il quale **Galizia Salvatore e Blatti Nonzia** vendevano a **Garibaldi Giacomo Maurizio** (bene personale)

Descrizione: il bene, oggetto della presente stima, consiste in casa singola indipendente su 3 piani fuori terra con garage, collocata urbanisticamente in una serie di edifici a schiera di diversa tipologia (vedi foto FO-01). L'edificio presenta una copertura a falda inclinata ed ha struttura portante in muratura e i solai sono costituiti da putrelle in ferro e laterizi.

L'immobile, realizzato in data antecedente il 1962, e modificato negli anni con interventi di ampliamento in elevazione, ha accesso da via Ducezio n°53-55, (vedi foto FO-01).

Al piano terra vi è un ingresso sul vano scala (vedi foto FO-02), collegato a sua volta con garage (vedi foto FO-03) dotato di saracinesca metallica. Dalla scala si giunge su un pianerottolo al primo piano (vedi foto FO-04) che dà accesso ad un bagno (vedi foto FO-05) e ad una camera da letto (vedi foto FO-06) dotata di balcone comunicante, prospiciente su via Ducezio (vedi foto FO-01). Dalla stessa scala si giunge in un pianerottolo al secondo piano che dà accesso tinello/cucina (vedi foto FO-07) e ad una camera (vedi foto FO-08) collegata con terrazza/balcone (vedi foto FO-09).

Specificatamente è opportuno precisare che l'attuale stato dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale (vedi planimetrie catastali p.lla 546 sub 3-4 allegati al fascicolo del sottoscrittente), in quanto:

- ⌚ Nella planimetria catastale relativa al garage P.T (sub 3) viene indicata una apertura piu' piccola (saracinesca d'ingresso) rispetto al stato di fatto , inoltre all'interno dello stesso

(garage) è indicata una tramezzatura , ma che nella situazione di fatto risulta demolita ;

¶ Nella planimetria catastale relativa al piano secondo (sub 4), le due pareti che dividono i vani chiusi dalla terrazza , appaiono difformi rispetto allo stato di fatto (elab 1-A) .

Tali difformità non pregiudicano la consistenza catastale dei vani (superficie), ragion per cui risulterebbe superflua la presentazione di una variazione catastale presso all'A.D.T di Catania .

L'immobile allo stato attuale presenta una superficie utile pari a mq 49,46 (lorda complessiva mq 78,86), una superficie balconata pari a mq 13,63 e un superficie destinata a garage pari a mq 27,45 (lorda mq 39,43). Il tutto è meglio visibile nella planimetria (elab 1-A) .

Confini:

a Nord con altra unità immobiliare

a Sud con via Ducezio

a Ovest con altra unità immobiliare

a Est con altra unità immobiliare

Dati Catastali: il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, in ditta al debitore esecutato per l'intera proprietà:

fg	p.lla	sub	piani	cat.	cl	cons.	rendita
22	546	3	T	c/6	2	23 mq	€ 48,70
22	546	4	1-2	a/4	3	3 vani	€ 83,67

Regolarità edilizia: l'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967 e pertanto in assenza di concessione edilizia. Successivamente sono stati apportati ampliamenti in elevazione per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria (n. 54/2003 L.47/85) .Il fabbricato altresì ha destinazione di civile abitazione come da certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente).

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

Data di ultimazione costruzione: metà anni '70.

Vincoli o locazioni: non risulta l'esistenza di alcun rapporto locativo in quanto, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere disabitato .

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'abitazione risultano avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in mattoni con scaglie di marmo;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- rivestimenti in gres porcellanato nel bagno ;
- soffitti con tempera;
- doppi infissi esterni di due tipologie:
 - in ferro con vetro semplice da 3mm (interno) e relativi avvolgibili in pvc (vecchio modello)
- infissi interni in legno tamburato di scarsa manifattura
- servizio igienico tradizionale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- mancanza di impianto di riscaldamento e di refrigerazione

Le condizioni interne del garage risultano idonee al suo utilizzo . Le pareti dello stesso sono rifinite con intonaco grezzo e la pavimentazione è con piastrelle di scaglietta . L'apertura di accesso carrabile è con serranda metallica avvolgibile manualmente.

2.2 Valutazione garage sito a Palagonia in via Ducezio n°53 , P-T (F. 22 p.lla 546 sub 3)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

- Metodo sintetico comparativo

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (garage) ; si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Palagonia (2° Semestre 2011), riscontrando che il valore indicato per la zona C1, microzona 2, pari ad 450,00 €/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore è stato corretto, considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. Stimata = Sup. utile + Sup. balconi x Cb

Sup. utile (mq)		Sup. balconi/terrazzo (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
27,45		0,00	0,00	27,45

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
27,45	€ 450,00	€ 12.352,50

B) Coeff. di merito:

C1= Tipologia	1,00	(box singola)
C2= Orientamento	1,00	(Sud/Est)
C3= Esposizione	0,95	(strada pubblica)
C4= Balcone e terrazzi	1,05	(due balconi)
C5= Finiture	0,90	(economiche)
C6= Manutenzione	1,00	(normale)
C7= Riscaldamento	1,05	(autonomo)
C8= Condizionatore	1,00	(autonomo parziale)
C9= Infissi esterni	0,95	(scuri)
C10= Finestre	1,00	(vetro singolo)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9xC10= 0,8955

Arrotondato a **0,90**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 11.117,25

arrotondato a

€ 11.100,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 70,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 840,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 210,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 630,00

10

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 15.750,00

arrotondato a

€ 15.700,00

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il **valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 13.400,00.** Constatando la difformità della porta d'ingresso , (garage –vedi elab 1-A) tra come viene indicata in elaborati della concessione in sanatoria n° 54/03 e la sua corrispondenza nello stato di fatto e considerando che la stessa vada regolarizzata con concessione in sanatoria ai sensi art'13 L.47/85 , tale valore va diminuito delle spese stimate per la regolarizzazione della stessa in (€ 1.400,00) comprensive di spese di istruttoria e competenze del tecnico redattore , ottenendo così per differenza un **valore finale di € 12.000,00.**

VALORE DI STIMA Euro 12.000,00 (Garage via Ducezio n°53 , P.T (FG 22 p.lla 546 sub 3)

2.3 Valutazione abitazione : sita a Palagonia in via Ducezio n°55, P.1-2 (F. 22 p.lla 546 sub -4)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato(abitazione); nella zona interessata si utilizza un valore a mq di € 465,00 , in linea con quanto indicato dall'Osservatorio immobiliare presso l'agenzia del territorio. In definitiva si ha:

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

Sup. Stimata = Sup. utile

Sup. utile (mq)		Sup. balconi/terrazzo (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
49,96		3,40	0,25	50,81

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
50,81	€ 465,00	€ 23.626,65

B) Coeff. di merito:

C1= Tipologia	1,10	(casa singola)
C2= Orientamento	0,98	(Sud/Est)
C3= Esposizione	0,95	(strada pubblica)
C4= Balcone e terrazzi	1,05	(due balconi)
C5= Finiture	0,90	(economiche)
C6= Manutenzione	0,80	(normale)
C7= Coefficienti di piano	1,10	(p.1 e p.2)
C8= Posizione	1,00	(semicentrale)
C9= Infissi esterni	0,90	ferro zincato
C10= Coefficienti d'età	1,00	(oltre 40 anni)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9xC10= 0,7665

Arrotondato a **0,77**

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a

€ 18.192,52
€ 18.100,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 100,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.200,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 300,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 900,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
si ottiene il valore cercato

€ 22.500,00

arrotondato a

€ 22.500,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a **€20.300,00 (valore abitazione sub 4)**

Considerando i particolari vari che compongono le due unità immobiliari precedentemente stimate (fg 22 p.lla 546 sub 3-4), quali : scarsa consistenza dei singoli vani , e caratteristiche architettoniche ; si conviene di vendere gli stessi, considerandoli un unico lotto e calcolando che il valore totale calcolato ammonta :

€ 12.250,00 + € 20.300,00 = € 32.550,00 (Valore di stima)

(VALORE COMPLESSIVO RELATIVO AI SUB 3-4 P.LLA 546 DEL FG 22)

3 STIMA

edificio sito a Palagonia , tra le vie V.Emanuele n°14 e via Umberto n° 19

P-T , (F. 23 p.la 639 sub 2-5-6)

3.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: In testa al debitore esecutato per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Angioletta Musumeci il 25/01/2002 in Grammichele (CT), rep. 12780/4155 , con il quale , **Volatile Carmela , Raciti Salvatore e Astuti Giuseppa** vendevano a **Garibaldi Giacomo Maurizio** (bene personale)

Descrizione: il bene, oggetto della presente stima, consiste in tre unità immobiliari poste a piano terra e facente parte di un complesso immobiliare costituito su tre elevazioni e collocati urbanisticamente in una serie di edifici a schiera di diversa tipologia (vedi foto FO-10). Le unità immobiliari presentano una struttura portante in muratura e i solai sono costituiti da archi a volta in muratura tradizionale.

L'immobile, realizzato in data antecedente il 1962, , ed ha accesso da via Umberto n°19 e via Vittorio Emanuele n°14.

Dall'ingresso di via Vittorio Emanuele n°14 (vedi foto FO-10) si accede al vano denominato sub 2 (cat.C1) , ma di fatto adibito a studio tecnico professionale (vedi foto FO-11) ; quest'ultimo (il vano) è di fatto comunicante con altri tre vani denominati sub 5-6 aventi ingresso anche in via Umberto n°19 e descritti in elaborato 2-A (studio, disimp, locale sgombero, w.c) . Dalla rampa di scala (indicata con tratteggio) si giunge al piano primo appartenente ad altra ditta. Il locale sgombero è di fatto collegato tramite varco d'apertura con sub 7 appartenente a ditta **Astuti Sebastiano** (vedi elab 2-A) .

Si ritiene opportuno precisare che lo stato attuale dell'immobile , non è conforme con la planimetria catastale (vedi planimetrie catastali p.la 546 sub 2-5-6 allegati al fascicolo del sottoscrittente), in quanto:

☞ Nello stato di fatto risultano demolite le tramezzature, che dividono le tre unità

immobiliari, rendendoli così un unico immobile ; a differenza di quanto si evince nelle vecchie planimetrie catastali (vedi elab 2-A) ;

Tali difformità non pregiudicano la consistenza catastale dei vani (superficie), ragion per cui risulterebbe superflua la presentazione di una variazione catastale presso all'A.D.T di Catania .

Vincoli o locazioni: I locali sono utilizzati ad uso studio tecnico professionale (ad eccezione del vano scala) ed occupati dalla ditta **Ing. Astuti Salvatore** (nato a Catania il 17/07/1972 e residente a Palagonia). Il debitore **Garibaldi Giacomo Maurizio** in data 03/09/2012 (data del sopralluogo) dichiarava verbalmente al sottoscrittore di avere ceduto i sub 2-5-6 al signor **Astuti Salvatore** . con promessa di vendita redatta nell'anno 2006 e mai registrata presso l'ufficio registro immobiliare .

L'immobile allo stato attuale presenta una superficie lorda pari a mq 68,19 e una superficie utile di mq 39,75. Il tutto è meglio visibile nella planimetria (elab 2-A) .

Confini:

a Nord con via Umberto

a Sud con altra ditta

a Ovest con via V.Emanuele

a Est con altra ditta

Dati Catastali: il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, in ditta al debitore esecutato per l'intera proprietà:

fg	p.lla	sub	piani	cat.	cl	cons.	rendita
23	639	2	T	C/1	2	10 mq	€ 48,70
23	639	5	T	A/4	3	1 vani	€ 27,89
23	639	6	T	A/4	3	2 vani	€ 55,78

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

Regolarità edilizia: l'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967 e pertanto in assenza di concessione edilizia .

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'unità immobiliare risultano avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in gres porcellanato ;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- rivestimenti in gres porcellanato nel bagno ;
- soffitti con tempera;
- doppi infissi esterni di due tipologie:
 - in ferro con vetro semplice da 6mm (interno) e relativi avvolgibili in ferro zingato (vecchio modello)
- servizio igienico tradizionale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- mancanza d'impianto di riscaldamento

3.2 Valutazione dell'Unità immobiliare sita a Palagonia in via V. Emanuele n°14 , P-T
(F. 23 p.lla 639 sub 2)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (garage) ; si è

altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Grammichele (2° Semestre 2011), riscontrando che il valore indicato per la zona B1, microzona 1, pari ad 700,00 €/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore è stato corretto, considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. Stimata = Sup. utile

Sup. utile (mq)	Sup. balconi/terrazzo (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
10,38	0,00	0,00	10,38

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
10,38	€ 700,00	€ 7.266,00

B) Coeff. di merito:

C1= Tipologia	1,00	(unità a schiera)
C2= Orientamento	0,90	(ovest)
C3= Esposizione	1,10	(strada pubblica)
C4= Impian tecnolog	1,00	(due balconi)
C5= Finiture	1,00	(sufficienti)
C6= Manutenzione	1,10	(normale)
C7= Coefficienti di piano	1,10	(p.T)
C8= Posizione	1,05	(semicentrale)
C9= Infissi esterni	1,00	(alluminio)
C10= Coefficienti d'età	0,90	(oltre 50 anni)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9xC10= 1,1320
Arrotondato a 1,13

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 8.210,58
arrotondato a € 8.200,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 50,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 600,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 150,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 450,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 11.250,00

arrotondato a

€ 11.200,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come **media dei valori ottenuti, pari a € 9.700,00. (valore unita immobiliare di via V.Emanuele n°14 in catasto fg 23 p.lla 639 sub 2).**

3.3 Valutazione dell'unità immobiliare sita a Palagonia in via Umberto n°19, P.T (F. 23 p.lla 639 sub 5-6)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti , considerando che le l'unità immobiliare in questione costituisce di fatto uno studio tecnico professionale , e che per analogie con la stessa si fa riferimento al valore di mercato degli immobili classificati abitazioni e scelti oltre tutto per ubicazione ; quindi si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Grammichele (2° Semestre 2011), riscontrando che il valore indicato per la zona B1, microzona 1, pari ad 700,00 €/mq , corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore è stato corretto, considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. Stimata = Sup. utile

Sup. utile (mq)	Sup. balconi/terrazzo (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
29,37	0,00	0,00	29,37

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
29,37	€ 700,00	€ 20.559,00

B) Coeff. di merito:

C1= Tipologia	1,00	(unità a schiera)
C2= Orientamento	0,90	(nord)
C3= Esposizione	1,00	(strada pubblica)
C4= Impian tecnol	1,00	(sufficienti)
C5= Finiture	1,00	(sufficienti)
C6= Manutenzione	1,10	(normale)
C7= Coefficienti di piano	1,10	(p.T)
C8= Posizione	1,05	(semicentrale)
C9= Infissi esterni	1,00	(ferro)
C10= Coefficienti d'età	0,90	(oltre 50 anni)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9xC10= 1,0291
Arrotondato a 1,03

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 21.175,77
arrotondato a € 21.100,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 100,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.200,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 300,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 900,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 22.500,00

arrotondato a

€ 22.500,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo **determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a €21.800,00 . (valore di stima di via Umberto n°19 fg 23 p.lla 639 sub 5-6)**

Considerando i particolari vari che compongono le due unità immobiliari precedentemente stimate (**fg 23 p.lla 639 sub 2-5-6**), quali : scarsa consistenza dei singoli vani , e caratteristiche architettoniche ; si conviene di vendere gli stessi considerandoli un unico lotto e calcolando che il valore totale calcolato ammonta :

€ 9.700,00 + € 21.800,00 = € 31.500,00

(VALORE DI STIMA COMPLESSIVO RELATIVO AI SUB 2-5-6 P.LLA 639 DEL FG 23)

4 STIMA

Locale commerciale a Palagonia in via Palermo n°11 (F. 21 p.lla 365 sub 3 – ex sub 1)

4.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: In testa al debitore esecutato per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Angioletta Musumeci il 28/11/2002 in Grammichele (CT), rep. 16776/4518, con il quale , Enel Real Estate s.p.a vendeva a **Garibaldi Giacomo Maurizio** (bene personale)

Descrizione: il bene, oggetto della presente stima, consiste in casa singola indipendente situata a piano terra , collocata urbanisticamente in una serie di edifici a schiera di diversa tipologia (vedi foto FO-01). L'edificio presenta : una copertura a falda inclinata ,una struttura portante in muratura e i solai sono costituiti da putrelle in ferro e laterizi.

L'immobile è realizzato in data antecedente il 1967, ed è in possesso di certificato di agibilità ad uso commerciale n°49 del 03/06/2004 ; lo stesso ha accesso da via Palermo n°11,(vedi foto FO-15) .

All'interno troviamo un vano principale adibito a locale vendita (vedi foto FO-17) e comunicante all'interno tramite porta con un ripostiglio(vedi F.O 18) e un bagno (vedi F.O 19) .Dietro l'edificio , sul lato nord/ovest , vi è un vicolo/corte(vedi F.O 16) adibito a bene comune non censibile ai sub 2 (altra ditta) e sub 3 (ditta **Garibaldi**) , ma mai dichiarato agli atti dalle ditte intestate .

Specificatamente è opportuno precisare che l'attuale stato dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale (vedi planimetrie catastali p.lla 365 sub 3 ed allegati al fascicolo del sottoscrittore), in quanto:

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

⌚ Nella planimetria catastale relativa al sub 3, le pareti che suddividono i tre accessori fra di loro, appaiono leggermente difformi rispetto allo stato di fatto (elab 3-A).

Tali difformità non pregiudicano la consistenza catastale dei vani (superficie), ragion per cui risulterebbe superflua la presentazione di una variazione catastale presso all'A.D.T di Catania.

L'immobile allo stato attuale presenta una superficie utile pari a mq 28,72 (lorda complessiva mq 36,24). Il tutto è meglio visibile nella planimetria (elab 3-A).

Confini:

a Nord con corte comune

a Sud con altra ditta

a Ovest con corte comune

a Est con via Palermo

Dati Catastali: il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, in ditta al debitore esecutato per l'intera proprietà:

fg	p.lla	sub	piani	cat.	cl	cons.	rendita
21	365	3	T	C/1	2	27 mq	€ 370,92

Regolarità edilizia: l'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967 e pertanto in assenza di concessione edilizia.

Vincoli o locazioni: non risulta l'esistenza di alcun rapporto locativo depositato presso ufficio registro (come da certificazione dell'A.d.e allegata alla perizia); inoltre il **signor Garibaldi.G (debitore)** dichiara in fase di sopralluogo del sottoscrittore, che l'immobile nonostante, fosse arredato con mobili per uso "attività commerciale" (vedi doc. fotografica) ed allacciato alla rete elettrica ed idrica pubblica, lo stesso (immobile) risultava inutilizzato.

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'abitazione risultano avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in mattoni con gres porcellanato ;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- rivestimenti in gres porcellanato nel bagno e ripost. ;
- soffitti con tempera;
- infissi esterni in alluminio con vetro temperato da 12 mm
- infissi interni in legno tamburato di scarsa manifattura
- servizio igienico tradizionale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e di refrigerazione tramite climatizzatore a pompa di calore non centralizzato e posto ne vano principale (locale vendita) .

4.2 Valutazione Locale commerciale sito a Palagonia in via Palermo n°11 , P-T

(F. 21 p.la 365 sub 3- ex sub 1)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (negozio) ; si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Palagonia (2° Semestre 2011), riscontrando che il valore indicato per la zona C1, microzona 2, pari ad 1000,00 €/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore è stato corretto,

considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

$$\text{Sup. Stimata} = \text{Sup. utile} + \text{Sup. balconi} \times \text{Cb}$$

Sup. utile (mq)		Sup. balconi/terrazzo (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
28,72		0,00	0,00	28,72

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
28,72	€ 1.000,00	€ 28.720,00

B) Coeff. di merito:

C1= Tipologia	1,10	(commerciale))
C2= Orientamento	0,90	(Nord)
C3= Esposizione	1,10	(strada pubblica)
C4=Coeffic.di Piano	1,10	(due balconi)
C5= Finiture	1,00	(economiche)
C6= Manutenzione	1,00	(normale)
C7=Impianti tecnologici	1,00	(autonomo)
C8= Condizionatore	1,00	(autonomo parziale)
C9= Infissi esterni	1,00	(scuri)
C10=Coefficienti d'età	1,00	(vetro singolo)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9xC10= 1,1979
Arrotondato a **1,20**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 34.464,00
arrotondato a € 34.400,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 150,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.800,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 450,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 1.350,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
si ottiene il valore cercato

€ 33.750,00

arrotondato a

€ 33.700,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 34.400,00.

**VALORE DI STIMA Euro 34.050,00 (loc.commerciale di via Palermo n°11- fg 21
p.lla 365 sub 3)**

Indicazioni utili per le operazioni di vendita

I beni oggetto di vendita presentano in definitiva i seguenti valori e caratteristiche:

- **Garage sito a Palagonia, via Ducezio n°53** ,posto a piano terra , in catasto foglio 22 p.lla 546 sub 3 con superficie lorda di mq 39,43 **(27,45 mq netti)** .
(Valore stima Euro 12.000,00)
- **Abitazione sita a Palagonia, via Ducezio n°55** , su due livelli (P.1-P.2), in catasto foglio 22 p.lla 546 sub 4 con superficie lorda di mq 78,86 **(49,96 mq netti)**, **composto da n° 4 vani e tre accessori (Wc ,disimpegni)** e con superficie balconata di 13,63 mq
(Valore stima Euro 20.300,00)
- **Locale commerciale sito a Palagonia, via V.Emanuele n° 14** , posto a piano terra , in catasto foglio 23 p.lla 639 sub 2 con superficie lorda di mq 17,97 **(10,38 mq netta)** e composto da un unico vano .
(Valore stima Euro 9.700,00)
- **Abitazione sita a Palagonia , via Umberto n° 19** , posto a piano terra , in catasto foglio 23 p.lla 639 sub 5-6 con superficie lorda di mq 44,16 (29,37 mq netta) e composta da un vano principale adibito a locale sgombero e n° 3 accessori (w.c , disimpegno, studio).
(Valore stima Euro 21.800,00)
- **Locale commerciale sito a Palagonia , via Palermo n°11** , posto a piano terra , in catasto foglio 21 p.lla 365 sub 3 (ex sub 1) con superficie lorda di mq 36,24 (28,72 mq netta) e composta da un vano principale adibito a locale vendita e n°2 accessori (w.c , ripostiglio).
(Valore stima Euro 34.050,00)

Totale valore patrimonio stimato € 97.850,00

5.0 Formalità (iscrizioni da cancellare alla vendita):

-ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2004 - Registro Particolare 20389 Registro Generale 71915
Pubblico ufficiale MUSUMECI ANGIOLETTA Repertorio 16611/5452 del 28/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PALAGONIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE (**ISCRIZIONI DA CANCELLARE**)

ALTRE ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2006 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 10580
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio
159732/2003 del 27/01/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in PALAGONIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2006 - Registro Particolare 9342 Registro Generale 30961
Pubblico ufficiale MUSUMECI ANGIOLETTA Repertorio 18170/6061 del 05/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PALAGONIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2008 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 8137
Pubblico ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA Repertorio 2789/1338 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PALAGONIA(CT), RAMACCA(CT), SCORDIA(CT)
N.B. le suddette formalità sono state rilevate da visura ipotecaria effettuata dal sottoscrittore e
allegate alla presente .

Tribunale di Caltagirone – Sez. Esec. Imm.

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione Immobiliare n. 81/2011 R.G.E.
promossa da Unicredit s.p.a*

6 CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Lo scrivente C.T.U. Geom. Filippo Verso ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine e n. 13 allegati, di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente relazione, ringraziando per la fiducia accordata.

Caltagirone 26/09/2012

Il C.T.U.

Geom. Filippo Verso

Sono di seguito allegati:

- *Visure catastali degli immobili oggetto di esec.* (alleg. n. 1)
- *Planimetrie catastale n°6 degli immobili oggetto di esec.* (alleg. n. 2)
- *Atti di provenienza n°3 (copie conformi all'originale)* (alleg. n. 3)
- *Planimetrie n°3 sullo stato di fatto* (alleg. n. 4)
- *Copia raccomandata A/R del 16/08/2012 con ricevuta di ritorno* (alleg. n. 5)
- *Copia verbale sopralluogo del 03/09/2012* (alleg. n. 6)
- *Certificato dell'U.T.C di Palagonia* (alleg. n. 7)
- *Certificato ufficio di stato civile di Palagonia* (alleg. n. 8)
- *Certificato rilasciato dall'ufficio registro* (alleg. n. 9)
- *Certificati di destinazione urbanistica* (alleg. n. 10)
- *Ricerche ipotecarie presso A.d.e* (alleg. n°11)
- *Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.* (alleg. n. 12)
- *Documentazione fotografica* (alleg. n. 13)

IONE
OBILIARI

DIZIARIA

2011 R. G. ESEC.

p.a

G.E. Dott.re Cavallaro

C.T.U.
GEOM. FILIPPO VERSO