

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 86/2015**

**Perizia C.T.U.**

PARTE RICORRENTE  
(Creditore): Banca

- CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato

Geom. Angelino Gambera

Via P. Nenni, 31

95048 - Scordia (CT)

Cell 3401510814

**DATI IMMOBILE**

Gli immobili intestati alla controparte ed oggetto alla stima sono:

- Fabbricato costituito da tre piano (terra, primo e secondo) collegati da scala esterna della superficie complessiva di circa mq 128 composto da vani catastali quattro e mezzo sito nel comune di Scordia in Via S.Giuseppe n.129-131 censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 21 particella 2425 sub 1 (piano terra), particella 2425 sub 2 (piano primo), particella 2425 sub 3 (piano secondo);



na APRIKAPFC S P A NG CA 3 Serial# 3eeae947cbbcacbb1038954c3c898f

**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

**27/06/2017:** Nomina Esperto, verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione

**07/07/2017:** Giuramento di rito; Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell'avvocato rappresentante del creditore pignorante presso Ufficio cancelleria;

**17/07/2017:** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi reperiti in cancelleria ;

**19/07/2017:** Richiesta concessione edilizia, elaboratori grafici ,agibilità presso Ufficio protocollo Comune di Scordia; acquisizione delle planimetrie catastali;

**27/07/2017:** Inizio operazioni peritali di accesso con esito negativo

**03/08/2017:** Invio seconda comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi reperiti in cancelleria ;

**10/08/2017:** Inizio operazioni peritali di accesso ai luoghi relativi all'immobile sito in Scordia (CT) Via San Giuseppe 131;

**19/10/2017:** Deposito comunicazione del non pagamento dell'acconto da parte della Banca

**06/11/2017:** Deposito perizia.



## INTRODUZIONE

Con atto di nomina del 27/06/2017 dell'esecuzione immobiliare n° 86/2016, il sottoscritto Geom. Angelino Gambera iscritto all'Ordine dei Geometri di Catania al n.3644 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Caltagirone, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della proc. 86/2016 proposto dalla \_\_\_\_\_ con sede in Roma in Via Vittorio Veneto 119. contro \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ (CT) in \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

Nell'udienza del 07/07/2017, accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento, il sottoscritto accoglieva i quesiti proposti.

Nella stessa udienza il sottoscritto acquisiva gli atti e i documenti prodotti dalle parti.

## DESCRIZIONE LOTTI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano attualmente censiti al N.C.E.U. come da subalterni 1,2,3 del foglio 21 particella 2425 costituito dall'immobile sito al piano terra, primo e secondo in Via S.Giuseppe 131 risultando con destinazione d'uso abitazione di tipo popolare.

Come da indagini effettuati con ispezione ipotecaria a carico del Sig. \_\_\_\_\_ non risultano pignoramenti precedenti sugli stessi beni oggetto dell'esecuzione immobiliare se non un atto di pignoramento Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone del 4/4/2013 relativi all'immobile sito in Scordia (CT) Via S.Giuseppe 131 al foglio 21 particella 2425 sub 1,2,3.

Come da visura catastale gli immobili risultano regolarmente accastati e censiti.



LOTTO 1  
PIANO TERRA

Foglio 21 Particella 2425 sub 1 :

- Comune Scordia
- Indirizzo Via S.Giuseppe 131
- Categoria A/4
- Classe 4
- Consistenza catastale 1,5 vani
- Rendita 41,83€

LOTTO 2  
PIANO PRIMO

Foglio 21 Particella 2425 sub 2 :

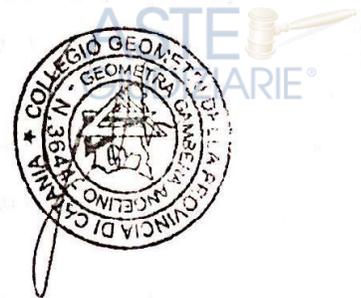
- Comune Scordia
- Indirizzo Via S.Giuseppe 131
- Categoria A/4
- Classe 4
- Consistenza catastale 1,5 vani
- Rendita 41,83€

LOTTO 3  
PIANO SECONDO

Foglio 21 Particella 2425 sub 3 :

- Comune Scordia
- Indirizzo Via S.Giuseppe 131
- Categoria A/4
- Classe 4
- Consistenza catastale 1,5 vani
- Rendita 41,83€

PIANO TERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial# 3eeae9447c0bcacbb038954c3c998f



**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

Il tecnico procedeva ad inviare comunicazione di sopralluoghi in data 17/07/2017 e 03/08/2017 con mezzo raccomandata A/R ad entrambe le parti.

In data 27/07/2017 ,identificato l' immobile oggetto di esecuzione, l' esperto si è recato luoghi dopo aver comunicato al debitore; in tale data non erano presenti in loco nessuna persona da come si evince dal verbale in allegato.

In data 10/08/2017, l' esperto si è recato nuovamente nei luoghi dopo aver comunicato la data di sopralluogo e ha constatato che l'appartamento era occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e residente nello stesso immobile costituito dal piano terra, piano primo e secondo in Via S.Giuseppe 131 che ha dichiarato di essere proprietario assieme al ex-coniuge \_\_\_\_\_, come da visure catastali, nato a \_\_\_\_\_

residente in Via S.Giuseppe 131. Il giorno del sopralluogo erano presenti la sig.ra \_\_\_\_\_, gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti e contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni e rilievi fotografici

del piano terra, di cui al foglio 21 particella 2425 sub 1, costituito da due stanza divise da un'arco e un piccolo bagno, dalla scala è stato possibile accedere al piano primo di cui al foglio 21 particella 2425 sub 2, costituito da una camera da letto , una stanzetta e un bagno , al piano secondo invece, di cui al foglio 21 particella 2425 sub 3, è costituito da una cucina e una terrazza coperta,

Il fabbricato si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada, come tipologia edilizia si presenta come un fabbricato in linea.

L'appartamento periziato risulta essere in scarse condizioni. Esso presenta una superficie interna netta di mq 43.20 per ciascun piano ed un altezza interna di 3.20 m con una terrazza di 28.54 mq che si affaccia direttamente sulla Via S.Giuseppe .

L' appartamento consta di una zona giorno e una zona notte, la prima costituita da una cucina, salone, di 18.90 mq , la zona notte al piano primo costituita da due camere da letto, e un bagno per un totale di 31.18 mq.

E' presente un un bagno in scarse condizioni ma funzioannte. Essendo inserito in un fabbricato in linea, l' appartamento, presenta tre pareti aderenti con altre proprietà confinanti e divisi dal muro di proprietà del Sig.ra Amato Gaetana, D'Amico Isabella e Ferraro Gaetana.



Angelo Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae9447c0ccacdb0f3895f4c3c898f

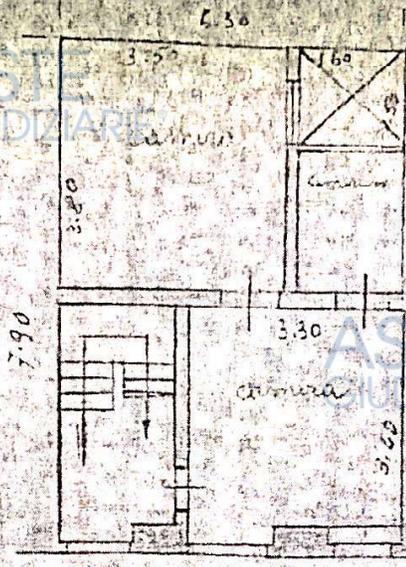
CAMERATA ANGELO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae9447c2bcacbb038954c3c898f



Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono dunque nella media in relazione ad altri fabbricati della zona; sono assenti tracce di umidità. Intonaci presenti sono in discreto stato di manutenzione come il pavimento, inoltre gli infissi si presentano in un leggero stato di deterioramento in quanto trascurati. Gli impianti idrico ed elettrico sono in scarse condizioni ma funzionanti. L' appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

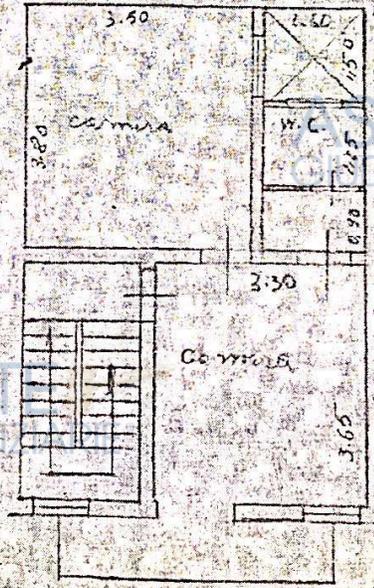


Da CAMBERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae9447c0bcacbb1038954c3c998f



primo terra

via S. Giuseppe 129.131



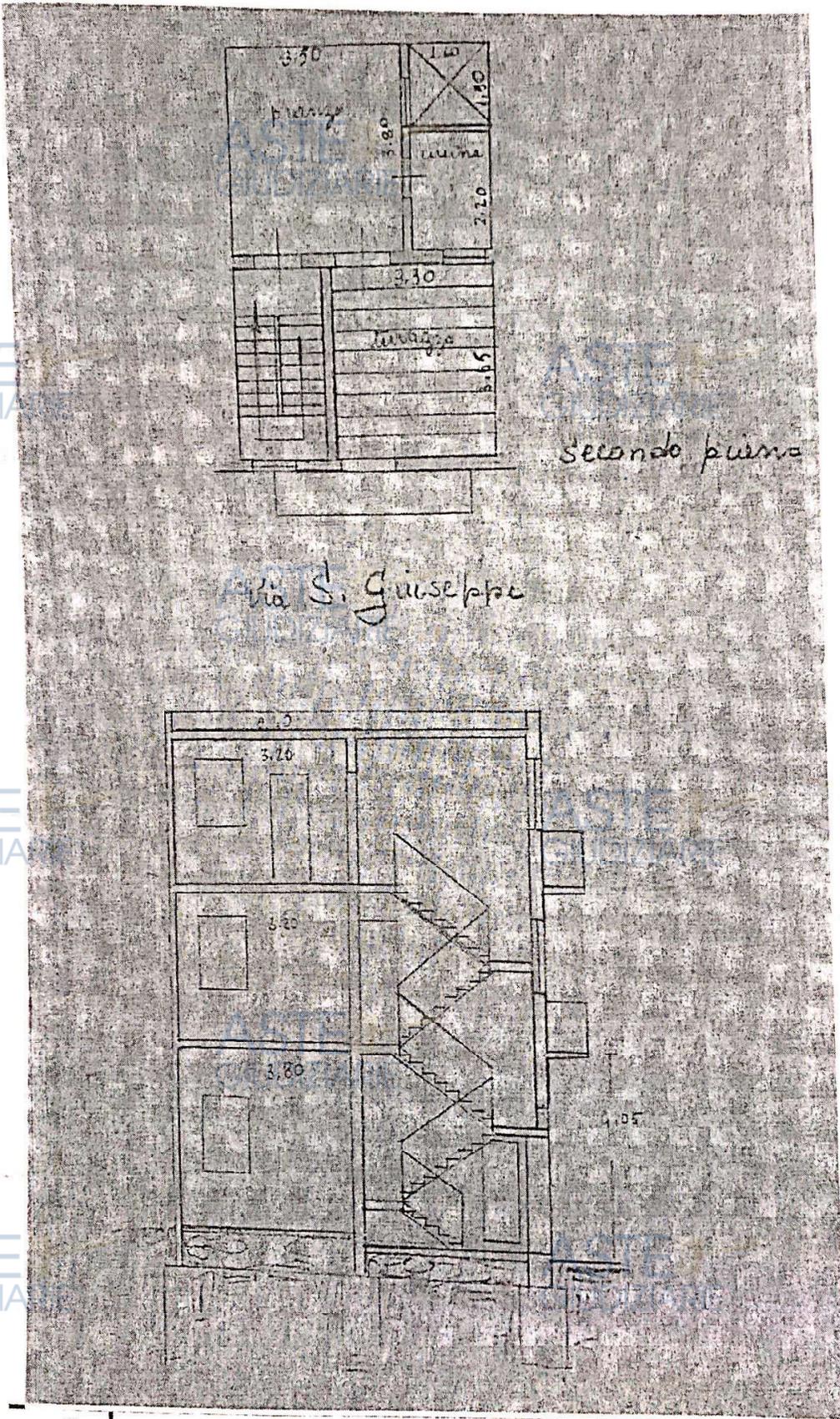
primo piano

via S. Giuseppe

Elaborati grafici come da concessione edilizia con pare favorevole del 22.09.1965.



DA CAMBERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eae99447c9ca0b1038954c30898f



CAMERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae9447ccbcacbbf038954c30898f



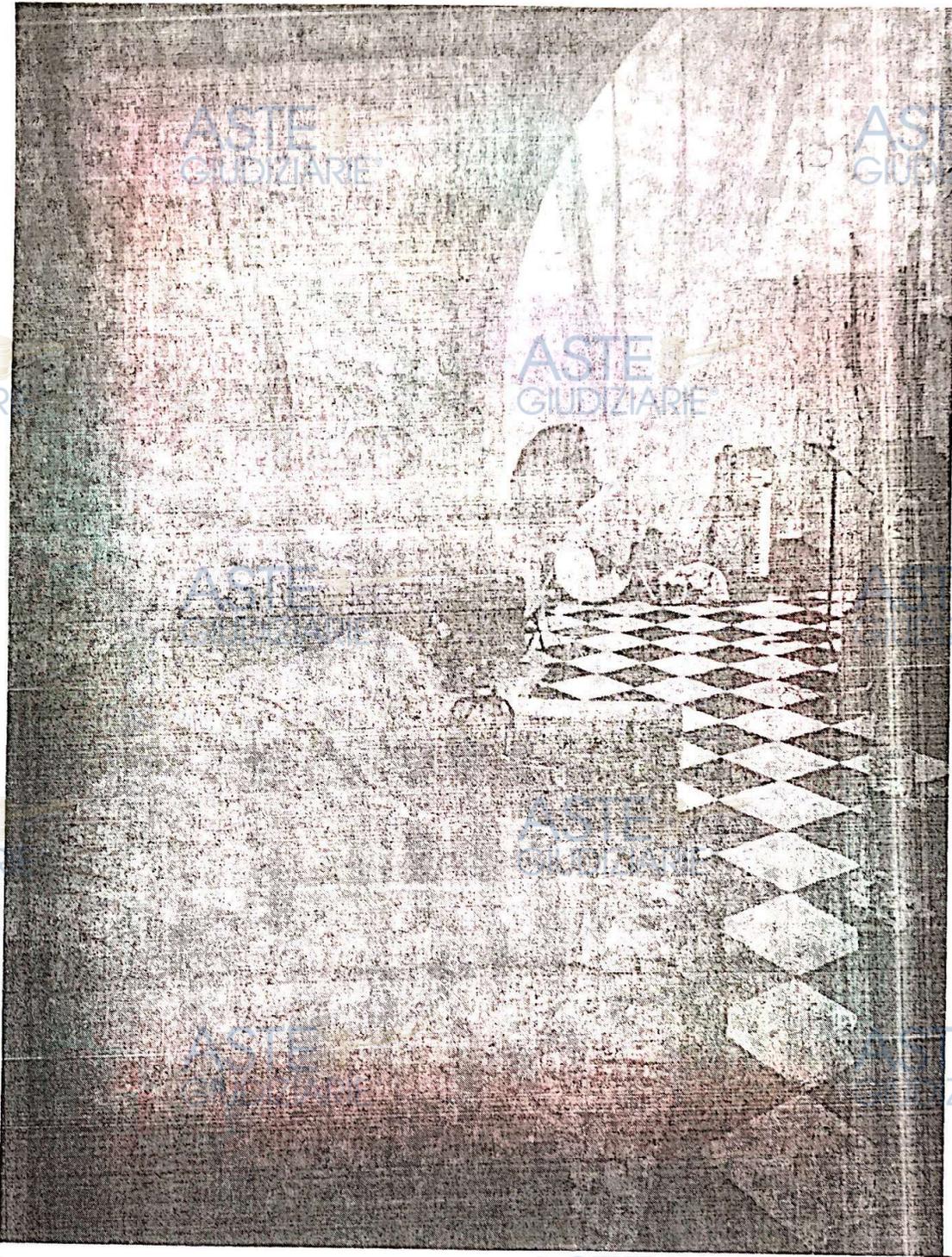
Di seguito il rilievo fotografico degli accessi al fabbricato e del terreno.



Vista del fabbricato, lato via Giuseppe  
L'immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare n. 86/2015 è ubicato al piano terra,  
primo e secondo (appartamento) ed ha l'accesso direttamente sulla Via S.Giuseppe.n.131



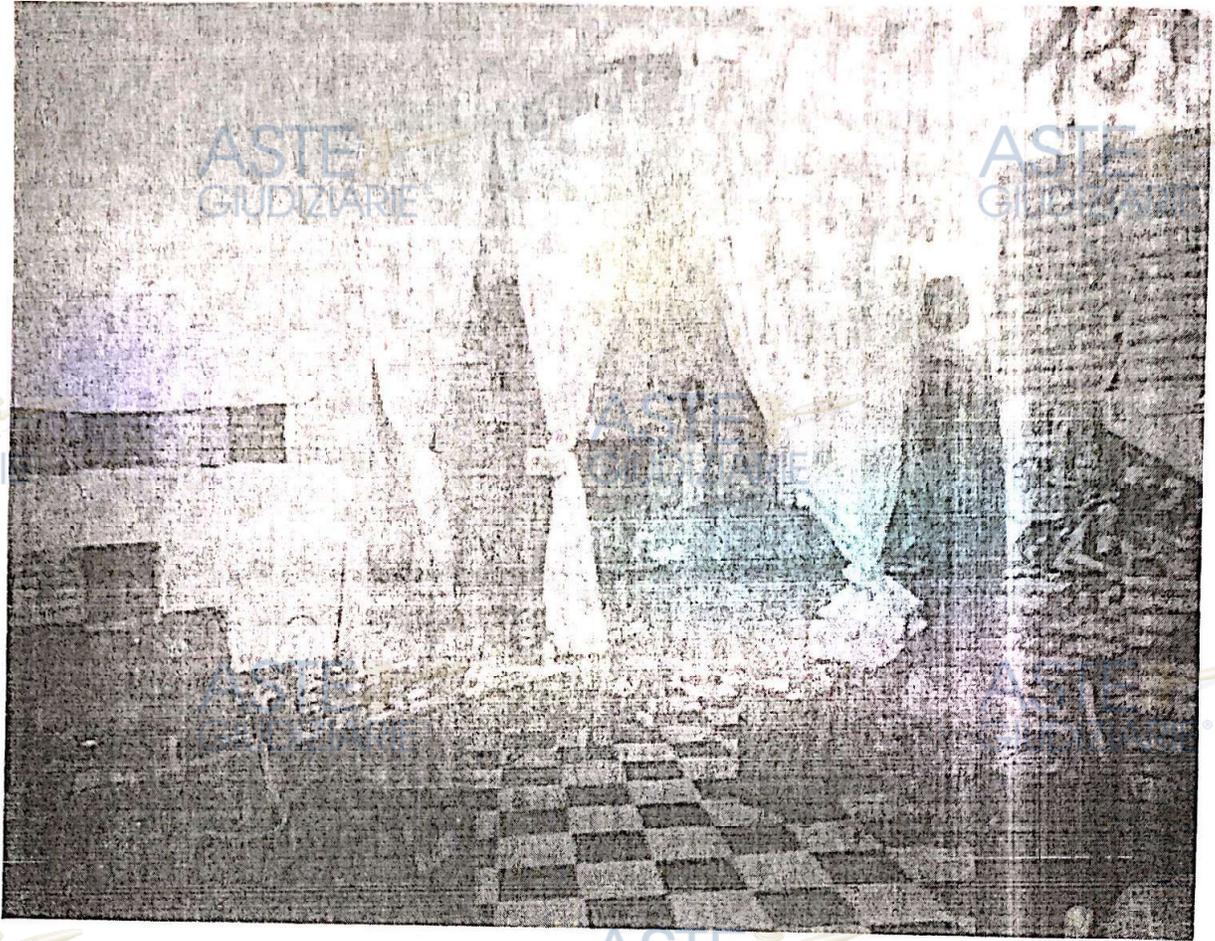
Firmato Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae9447ccbaacbb038954c3c698f



Piano terra



Firmato Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAREC S.P.A. N.3 CA 3 Serial# 3a9a9e9447c0bca2b0f0339554c3c998f



ASTE GIUDIZIARIE®

Piano terra  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

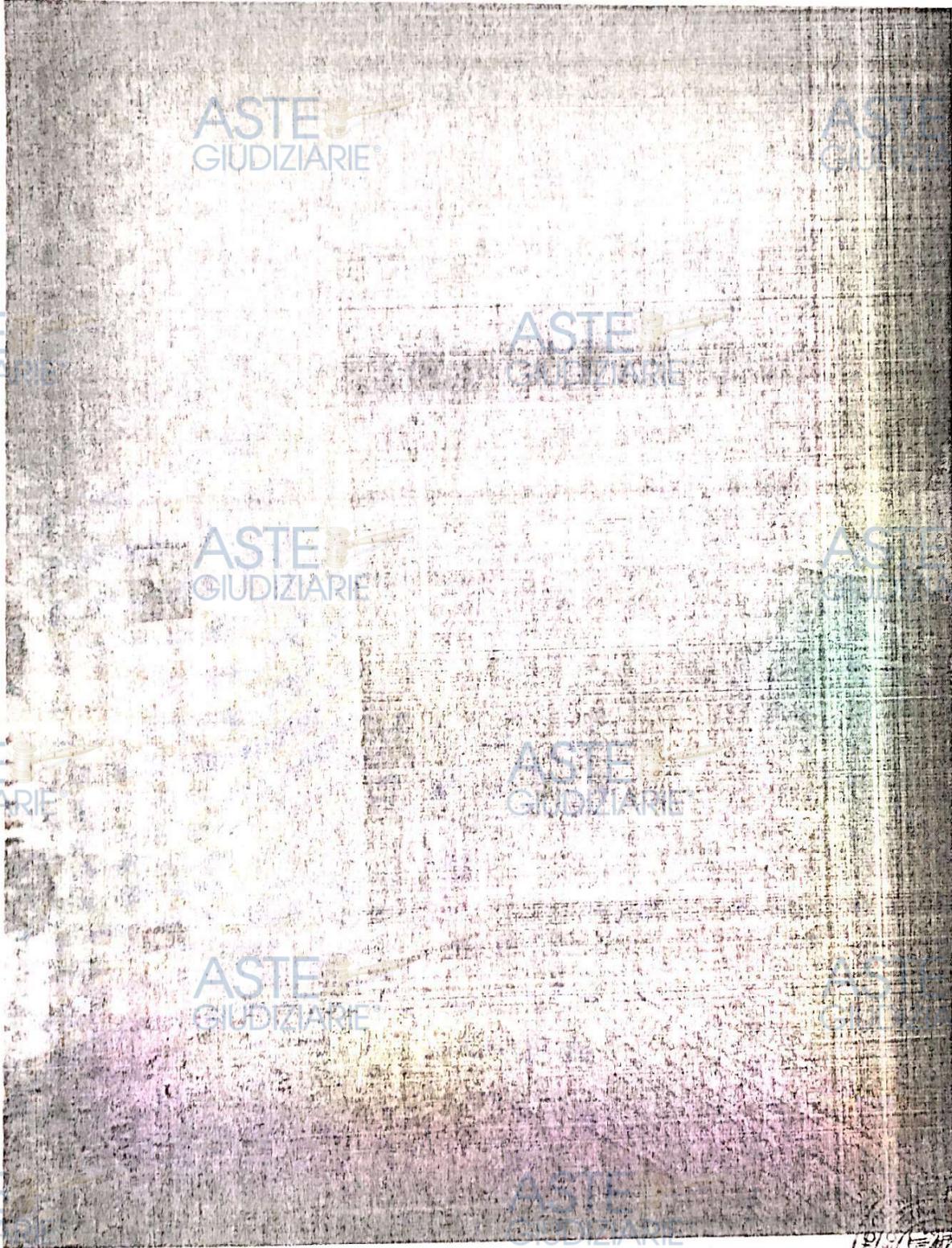
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da CAMBERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3e2a2e9d47ccbcacbf038954c3c999f



Piano primo stanzetta



Firmato Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3aeae9447ccbcacbb038954c3c898f



Piano primo camera da letto



Firmato Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. N° CA 3 Serial# 3eeeee9447cccacdbb038954c3e898f



ASTE GIUDIZIARIE®

Piano primo bagno



Firmato Da CAMBERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial# 3e9aee9447cdbcacdb038954c3a898f



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Piano secondo terrazza  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da GAMBERRA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3eeae5447ccbcac3b1038954c3c898f

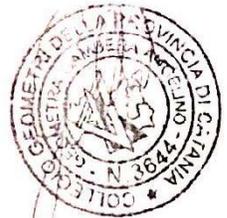
COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

Piano terra

- Camera: 10,88 mq
- Camera: 13,30
- Corridoio: 30,70 mq
- Camera da letto 1: 20,00 mq
- Camera da letto 2: 9,90 mq
- Camera da letto :11,20 mq
- Bagno: 12,20 mq
- Bagno: 6,00 mq
- Ripostiglio: 4

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'



**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI**



Il fabbricato è situato in Via San Giuseppe 131 in centro storico di facile accesso alla Via Garibaldi che è la Via principale del paese..

**REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'**

Dalle concessioni edilizie e successive varianti ritirate all' Ufficio Tecnico del Comune di Scordia il progetto presentato risulta conforme con l' immobile visionato, a meno delle opere al piano terra in quanto risulta una parete non conforme costituito dal camerino che risulta da progetto, mentre nei luoghi è inesistente.

Negli archivi non risulta il certificato di agibilità dell'appartamento ma solamente la concessione edilizia ai sensi dell'art.13 della Legge n°15 47/85 del 25.09.1965.



DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto di causa immobiliare n-86/2015 ricade in zona A del piano regolatore comunale vigente.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile e dei terreni si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e su ausilio dell'Agenzia immobiliare Bielle sito in Scordia Via Garibaldi 44.

Con l'utilizzo di questa metodologia è stato possibile controllare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.



## STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE (appartamento)

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

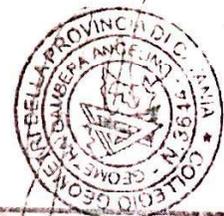
La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Catania, ubicate nel Comune di Scordia in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un valore min. di 540.00 €/mq ed un valore max di 810.00€/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda, considerato il mercato reale e su vendite dichiarate dall'Agenzia Bielle Immobiliare il valore in questa zona è di 400,00€/mq

Essendo in stato discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello consigliato dall'Agenzia immobiliare in quanto si avvicina ai valori di mercato reali.

*Abitazione: €/mq 400,00*



Considerato l'opera abusiva costituita dalla parete che vi è da progetto ma non vi è di fatto, va presentata una Segnalazione certificata di inizio attività come da D.L.78/2010 convertito in L. 122/2010 al Comune di Scordia al fine di valutare a prezzo di valore di mercato, presentando i seguenti documenti:

- SCIA di diversa distribuzione spazi interni ;
- Variazione catastale della planimetria;
- SCIA per agibilità, corredato da planimetria catastale in copia conforme ,fine lavori;

### ABITAZIONE

SUP LORDA = 117.60 mq

TERRAZZO = 12.00 mq computati al 50% = 6,00mq

**TOTALE 123.60 mq x 400€/mq = 49440,00 €**

**VALORE IMMOBILE = 49440,00€**

### Considerazioni

Considerato il CTU ha la facoltà di indicare come da nomina al punto 20 l'opportunità di procedere in un unico o più lotti; considerato il debito della Banca Nazionale del Lavoro per la somma complessiva di € 26.119,05, Il CTU propone, considerata la stima effettuata che ricopre la cifra del debito in maniera elevata, si può procedere alla stima dei singoli piani come segue:

Piano Terra : mq 43.20\*400€/mq = 17.280,00€

Piano Primo : mq 43.20\*400€/mq 17.280,00€

Piano secondo: mq 43.20 ( di cui 12,00mq sono costituiti da terrazza coperta) = 14.800,00€

e trovare un valore dell'immobile che più si adatti al debito avanzato dalla Banca Nazionale del Lavoro.



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE  
OGGETTO DELL'ESECUZIONE 86/15

Riepilogando si ha:

- piano terra primo e secondo il Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile sito in Scordia Via San Giuseppe 131.

49.440,00 €

Firmato Da GAMBERA ANGELINO Emesso Da ARUBAPEC S P A