

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ASTE GIUDIZIARIE.it
ORIGINALE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 28/2008 R.G.Es.

PROMOSSO DA BANCA CRED. COOP. dei CASTELLI e degli IBLEI,

CONTRO [REDACTED]

Premesso

• che il sottoscritto dott. ing. Francesco Butera, libero professionista esercente in Gela, con studio in Via Gen. Cascino n. 50, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 553, prestava giuramento di rito nell'udienza del 02/10/2008;

• che nel giorno previsto per l'inizio delle operazioni peritali, 30/12/2008 h. 16,00, con avviso tramite racc. A/R, i coniugi [REDACTED] non erano presenti nella loro abitazione, luogo fissato per l'incontro, ma era presente la figliola alla quale dall'esterno ho dettato il numero di telefono dello studio per essere rintracciato e quindi concordare un nuovo appuntamento;

• che i signori non hanno mai telefonato, quantomeno nelle ore di ufficio, e che per potere eseguire i sopralluoghi, ha cercato più volte di rintracciare i suddetti ma il loro telefono di casa risultava disattivato;

• che il sottoscritto ha dovuto richiedere l'assistenza della Forza Pubblica;

• che il giorno 19/03/2010, previo accordi con i Carabinieri di Mazzarino, ha eseguito, con l'ausilio degli stessi, le operazioni peritali.

In riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela dott. G. Di Legami, relativi all'esecuzione immobiliare n. 28/2008 promossa da Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli

TRIBUNALE DI GELA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 07/03/2010
Il Funzionario di Cancelleria
IL CANCELLIERE C1
dott. Maria Teresa Callabiano

Iblei contro [REDACTED] risponde come in appresso.

Immobile pignorato

- Nuda proprietà di una casa per civile abitazione sita in Mazzarino con ingresso dal cortile privato di Via Auria n° 114, composta l'intera da un piccolo vano terrano, da due soprastanti piccoli vani a primo piano e da un soprastante piccolo vano al secondo piano, riportato nel catasto fabbricati alla partita 2799 Foglio n° 223, p.lle 292/1 e 292/3.

1.0 – VANO TERRANO DI VIA AURIA n°114 – MAZZARINO.

Essendo la suddetta proprietà composta da due subalterni è conveniente dare una valutazione separata ad esse e comunque la valutazione totale corrisponde alla somma dei due valori.

1.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare a piano terra oggetto di stima è ubicato in Via Auria n°114 (vedasi foto nn. 1, 2 e 2 bis) e precisamente all'interno di un cortile della suddetta via.

Trattasi di un vano singolo al quale si accede da sotto il portico di ingresso del cortile. Totalmente al buio e poco areato.

Preso nella sua interezza ha una superficie commerciale di circa mq. 17.

L'edificio contenente il vano in questione si compone di tre piani fuori terra, tutti destinati, catastalmente, ad abitazione civile.

L'intera costruzione ha struttura in muratura portante in pietrame al piano terra ed in conci di tufo nel resto del fabbricato (foto nn. 1, 2 e 3), con solai in latero-cemento, e non presenta segni di degrado o di dissesto rilevanti, ed è dotata di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

L'u.i. in questione è riportato in catasto fabbricati del Comune di Mazzarino

2

al foglio 223, particella 292, sub. 1.

La suddetta unità immobiliare è confinante ad ovest (lato ingresso) con portico del cortile di Via Auria, a nord con scala esterna di accesso ai piani superiori, ad est con vani di altra ditta (ma comprendente la stessa p.IIIa ma sub 2) con ingresso dalla Via Auria, a sud con la Via Auria.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

1.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso quasi sufficiente; le rifiniture del vano sono di sufficiente fattura. I prospetti sono da manutenzionare al piano terra, mentre completamente da intonacare ai piani superiori.

1.3 - Dati catastali.

Foglio	P.IIIa	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
223	292	1	T	1 vani	A/5	2	€ 17,56

1.4 - Proprietà del bene.

L'unità immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata ed appartiene a [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa in nuda proprietà, e [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ indivisa in nuda proprietà.

Al sig. [REDACTED] detto bene è pervenuto, per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita per atto del notaio Scichilone Emanuele Sergio di Mazzarino (CL) in data 15 Giugno 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CL l'1 Luglio 1988, ai nn° 7952/6664, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] detto bene è pervenuto, per la quota di 2/4

indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita per atto del notaio Scichilone

Emamele Sergio di Mazzarino (CL) in data 1 Giugno 1983, trascritto il 21

Giugno 1983 ai nn° 7338/6297, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e, per la quota di 1/4 indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita

per atto del notaio Scichilone Emamele Sergio in data 15 Giugno 1988,

trascritto l'1 Luglio 1988 ai nn° 7952/6664, sopra citato.

1.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Dai dati acquisiti, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, l'immobile

al piano terra risulta accatastato in data 23 Agosto 1976.

All'Ufficio tecnico del Comune di Mazzarino gli impiegati non hanno trovato

nulla in merito all'intero edificio.

1.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 22/03/2010, effettuata dal sottoscritto,

allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni salienti:

1. ISCRIZIONE del 27/03/2003

Registro Particolare 319 – Registro Generale 6708

Pubblico Ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio

18916 del 24/03/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GRANZIA

DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Mazzarino (CL)

2. ISCRIZIONE del 22/10/2003

Registro Particolare 1357 – Registro Generale 14181

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO

4

RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 2840 del 21/10/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77

DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in Mazzarino (CL)

3. ISCRIZIONE del 23/02/2005

Registro Particolare 631 – Registro Generale 2383

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio

25733/2004 del 01/02/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77

DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in Mazzarino (CL)

4. TRASCRIZIONE del 28/03/2008

Registro Particolare 3064 – Registro Generale 4189

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 266 del

04/03/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Mazzarino (CL)

1.7 – Valutazione economica dell'immobile.

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare del Comune in questione per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.

Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a

5



quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alle caratteristiche dell'immobile considerato e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 750,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento e il 50% di quella dei balconi, si ha:

$$750,00\text{€}/\text{mq} \times 17\text{mq} = \text{€ } 12.750,00$$

(euro dodicimila, settecentocinquanta/00).

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di ██████████ - Quota 4/4

Unità immobiliare ubicata in Via Auria n°114

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata
N.1	223	292	1	17	€.750,00	€.12.750,00	€.12.750,00
Valore complessivo stimato						€.12.750,00	€.12.750,00

Tenendo conto delle norme che regolano il diritto di usufrutto, con l'ausilio delle tabelle in uso ai notai, in relazione all'età dell'attrice indicata nella documentazione in atti e considerando la durata a vita del diritto, si desume sinteticamente che il valore percentuale dello stesso ammonta all'83,5% del valore complessivo della proprietà.

6

Tale percentuale corrisponde quindi anche all'incidenza riduttiva sul valore della proprietà che comprime dell'aliquota del 16,50% gli importi totali determinati.

€ 12.750,00 x 83,5%= €10.646,25 arrotondato a €10.650,00

2.0 - APPARTAMENTO DI VIA AURIA n°114, PRIMO E SECONDO

PIANO - MAZZARINO.

2.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Via Auria n°114 e trattasi di abitazione civile, al primo piano ed al secondo con collegamento tramite scala interna.

L'ingresso principale (foto n°4), nel lato nord, è al piano primo, al quale si accede dalla terrazza alla quale, a sua volta, si arriva da una scala esterna.

Entrando nell'appartamento si nota subito la scala per andare al piano superiore, che è del tipo prefabbricata in ferro e pedate in legno (foto n°5), ed un grande vano, ricavato dalla demolizione del muro divisorio, destinato a salone-soggiorno, pranzo e cucina (foto n°6), mentre nel lato destro si nota una porta per accedere nel vano w.c.(foto n°7). Nel piano secondo vi sono due camere da letto, una nel lato nord con finestra nel lato ovest (foto n°10) ed una (foto n°8) nel lato sud con balcone alla romana con affaccio sulla Via Auria, ed un piccolo w.c. (foto n°9)

L'appartamento al primo piano, internamente è rifinito con pavimenti in gres porcellanato (foto 3), presenta le pareti interne con intonaco civile, ed il vano w.c. è piastrellato sino all'altezza di 2 mt; esso comprende bidet, lavabo e piatto doccia.

Preso nella sua interezza ha una superficie commerciale di circa mq. 85.

7

Come detto, l'edificio contenente l'appartamento in questione si compone di tre piani fuori terra.

La costruzione (vedasi foto nn. 1 e 2) ha struttura in muratura portante in pietrame al piano basso nella parte di Via Auria ed in conci di tufo nel resto del fabbricato, con solai in latero-cemento, e non presenta segni di degrado o di dissesto rilevanti, ed è dotata di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

La suddetta unità immobiliare è confinante ad ovest con cortile di Via Auria, a nord (lato ingresso) con terrazza comune con altri edifici, ad est con edifici di altre ditte (p.lle 294 e 293) ed a sud con la Via Auria.

L'appartamento in questione è riportato in catasto fabbricati al foglio 223, particella 292 sub. 3.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

2.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'u.i. interessata risulta nel complesso piu' che buono; le rifiniture sono di distinta fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

Mentre i prospetti di facciata esterna sono, almeno, da intonacare, anche per migliorare le condizioni rispetto alle dispersioni termiche.

2.3 - Dati catastali.

Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
223	292	3	1-2	3 vani	A/5	2	€ 52,68

2.4 - Proprietà del bene

L'unità immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata ed appartiene a

8

██████████ per la quota di 1/4 indivisa in nuda proprietà, e ██████████

██████████ per la quota di 3/4 indivisa in nuda proprietà.

Al sig. ██████████ detto bene è pervenuto, per la quota di 1/4 indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita per atto del notaio Scichilone Emanuele Sergio di Mazzarino (CL) in data 15 Giugno 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CL l'1 Luglio 1988, ai nn° 7952/6664, da potere di ██████████

Alla sig.ra ██████████ detto bene è pervenuto, per la quota di 2/4 indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita per atto del notaio Scichilone Emanuele Sergio di Mazzarino (CL) in data 1 Giugno 1983, trascritto il 21/ Giugno 1983 ai nn° 7338/6297, da potere di ██████████

██████████, per la quota di 1/4 indivisa in nuda proprietà, a seguito di vendita per atto del notaio Scichilone Emanuele Sergio in data 15 Giugno 1988, trascritto l'1 Luglio 1988 ai nn° 7952/6664, sopra citato.

2.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Dai dati acquisiti, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, l'immobile al piano terra risulta accatastato in data 23 Agosto 1976.

All'Ufficio tecnico del Comune di Mazzarino gli impiegati non hanno trovato nulla in merito all'intero edificio.

Vi sono, però, rispetto alle planimetrie catastali, alcune difformità che consistono in:

- demolizione del consistente muro di spina divisorio per creare un grande vano;
- realizzazione di un vano w.c. mediante muro in laterizi forati;

• demolizione della scala interna con relativo muro in laterizi forati, modifica al solaio per ospitare la nuova scala a giorno e di diverso ingombro;

• al piano secondo risultava un solo vano e precisamente corrispondente al lato nord dell'edificio, mentre un nuovo vano adesso è presente nel lato sud, forse realizzato previa demolizione di una copertura e comunque su area appartenente alla stessa ditta, ed è stato ricavato anche un piccolo w.c. ed un disimpegno per l'accesso a tutti i vani del piano;

per una migliore interpretazione confrontare le planimetrie catastali con quelle riportanti il rilievo effettuato dal sottoscritto CTU. Per tali modifiche è necessario richiedere il condono.

2.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 22/03/2010, effettuata dal sottoscritto, allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni salienti: confrontare il punto 1.6).

2.7 - Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di questo Comune per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.

Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.



I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alle caratteristiche dell'immobile considerato e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 1.000,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento, si ha:

$$1.000,00\text{€/mq} \times 85 \text{ mq} = \text{€ } 85.000,00$$

(euro ottantacinquemila/00)

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di ██████████ Quota 4/4

Unità immobiliare ubicata in Via Auria n°114

Immo- bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata
N.2	223	292	3	85	€.1.000,00	€.85.000,00	€.85.000,00
Valore complessivo stimato						€.85.000,00	€.85.000,00

All'importo occorre detrarre le spese per la presentazione della pratica di sanatoria consistenti in: pagamento della sanzione e relativi diritti di segreteria e della parcella del tecnico per la preparazione delle pratiche (una da presentare al Comune di Mazzarino per l'approvazione edilizia e l'altra al Genio Civile di Caltanissetta per la modifica strutturale); importi quantificabili nella seguente maniera:

a) per pagamento sanzione amministrativa e diritti di segreteria, circa: €4.660,00

b) per spese tecniche, circa: €2.340,00

Totale a detrarre dal complessivo stimato..... €7.000,00

Valori Unità immobiliari ubicate in Via n°1 al netto delle spese per il completamento della pratica di sanatoria							
Inmo- bile	Fg.	Part. /Sub.	S.(mq)	Val. Medio. a mq.	Valore Stimato	Valore al netto delle spese	Valore quota al netto delle spese (1/1)
N.2	223	292/3	85	€1.000	€ 85.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00
Valore complessivo						€ 78.000,00	€ 78.000,00

Tenendo conto delle norme che regolano il diritto di usufrutto, con l'ausilio delle tabelle in uso ai notai, in relazione all'età dell'attrice indicata nella documentazione in atti e considerando la durata a vita del diritto, si desume sinteticamente che il valore percentuale dello stesso ammonta all'83,5% del valore complessivo della proprietà.

Tale percentuale corrisponde quindi anche all'incidenza riduttiva sul valore della proprietà che comprime dell'aliquota del 16,50% gli importi totali determinati.

€ 78.000,00 x 83,5% = €65.130 arrotondato a €65.100,00

2.1 - Piano di vendita.

Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo:

1- *mida proprietà vano terrano sito in Mazzarino, con ingresso dal cortile di Via Auria n° 114, per una superficie commerciale complessiva di mq. 17,*

circa, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa 223, particella

292 sub. 1, categoria A/5, cl 2, consistenza 1 vani, Rendita €17,56, ...

prezzo a base d'asta €10.650,00.

12

2- nuda proprietà di abitazione sita in Mazzarino, con ingresso da cortile di Via Auria n°114, ai piani primo e secondo, composta da ampio vano soggiorno-cucina-pranzo e w.c. al p. primo e due camere e w.c. al p. secondo, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 85,00 circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 223, particella 292 sub. 3, categoria A/5, cl. 2, consistenza 3 vani, Rendita € 52,68, con difformità condonabile tramite presentazione della richiesta di sanatoria (le cui spese sono state considerate ai fini del calcolo del presente prezzo), prezzo a base d'asta €€ 65.000,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione.

Gela, 30 Marzo 2010

Il CTU

Dott. ing. F. Butera

