

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(R.G.E. 55/08)

STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ill.mo Dott. M.P.M. Gennaro, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone. Con ordinanza emessa dalla S.V.I., il sottoscritto Arch. Giuseppe Capone, regolarmente iscritto presso l'Albo degli Architetti della provincia di Catania al n. 1017 e presso l'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 508, promossa dalla Banca Antonveneta s.p.a. contro il debitore esecutato.

Chiarandosi disposto ad accettare il gradito incarico, prestava il prescritto pagamento di rito durante l'udienza del 03-06-2008, ricevendo l'incarico di descrivere dettagliatamente i beni oggetto di pignoramento, di eseguire i rilievi grafici e fotografici, di individuare catastalmente tali beni, di accertare se esistono creditori iscritti e di valutare i beni pignorati.

In data 11-07-08 veniva a tal fine effettuato il sopralluogo utile all'individuazione dei beni immobili di cui in oggetto, durante il quale il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed eseguiva i rilevamenti metrici e fotografici degli

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Dalla ricerca catastale condotta, per come si può evincere dall'allegata relativa certificazione, i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, che risultano essere intestati al debitore esecutato, sono così censiti:

appartamento di tipo civile, foglio 12, particella 320, subalterno 3, categoria
C/3 classe 2^a, consistenza 3,5 vani e rendita € 88,57.

appartamento di tipo civile, foglio 12, particella 320, subalterno 4, categoria
C/3 classe 2^a, consistenza 3,5 vani e rendita € 88,57.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano a Scordia, essi sono
situati ad angolo tra le vie Torino e Garibaldi ed hanno l'accesso dal civico n. 17
via Torino. Nello specifico si tratta di due appartamenti indipendenti posti al
primo ed al secondo piano di una palazzina composta da quattro piani fuori terra
(foto nn.1-2-3-4). Negli elaborati grafici allegati sono state rappresentate le
planimetrie in scala 1:100 allo scopo di rendere il più comprensibile possibile la
dettagliata descrizione dei due appartamenti, nonché di verificarne la consistenza e le
superfici al fine di poterne effettuare la valutazione di stima. Inoltre sono
di seguito allegate le planimetrie catastali allo scopo di poterle raffrontare
con le planimetrie elaborate dal sottoscritto per poterne verificare eventuali
differenze.

APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO

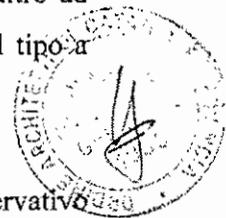
l'appartamento posto al primo piano si presenta in un discreto stato
conservativo. Esso è distribuito da un piccolo corridoio dal quale si accede ai
diversi ambienti che così si compongono: una camera da letto, un bagno, un
salotto-soggiorno ed una cucina. La pavimentazione del corridoio risulta essere in
parte in ammattonato di segato di marmo a scaglie larghe ed in parte in
ammattonato a scaglie più ridotte separate da una soglia in marmo bianco
(foto n. 5) e ciò a causa di una leggera variazione distributiva rispetto alla
planimetria catastale. Difatti dal raffronto delle planimetrie si evince che il
piccolo disimpegno presente sulla planimetria catastale è stato di fatto
allargato. Inoltre la colorazione delle pareti risulta essere interrotta da una greca
decorativa posta a circa un metro di altezza dal pavimento (foto n. 6). Le porte
interne sono in tamburato di legno tinteggiate di colore marrone. Nella camera da



camera, che risulta essere la stanza più ampia dell'appartamento (foto n. 7), è stato ricavato un ripostiglio-guardaroba tramite l'interposizione di una parete in gesso (foto n. 8). Le pareti presentano due greche decorative poste a differente altezza, la pavimentazione è del tipo descritto in precedenza a scaglie più ridotte (foto n. 9). Accanto alla camera da letto, salendo un gradino, si trova il bagno dalla forma stretta ed allungata. In esso sono collocati il lavabo, il bidet, il vaso sanitario ed il piatto doccia, la pavimentazione è in ceramica di colore grigio scuro, mentre le piastrelle sulle pareti, anch'esse in ceramica, presentano dei motivi decorativi (foto n. 10-11-12). La camera che ospita il pranzo-soggiorno presenta la pavimentazione in ammattonato di segato di marmo a scaglie larghe (foto n. 13). Le pareti sono tinteggiate di colore rosa ed una greca decorativa le separa dal soffitto (foto n. 14-15). Nella piccola cucina è stata sovrapposta una pavimentazione in ceramica a quella preesistente (foto n. 16-17) e le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica decorativa (foto n. 18). Tutti gli infissi esterni, sono in legno tinteggiato di colore marrone all'esterno e di colore bianco all'interno. I due ballatoi, uno prospiciente la via Garibaldi e l'altro ad angolo tra le vie Torino e Garibaldi, presentano una pavimentazione del tipo a scaglie di marmo piccole (foto n. 19).

APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO

L'appartamento posto al secondo piano si presenta in uno stato conservativo migliore rispetto a quello sottostante. Sono infatti evidenti degli interventi di manutenzione di più recente realizzazione. Anch'esso è distribuito da un piccolo corridoio dal quale si accede ai diversi ambienti che così si compongono: una camera da letto, un bagno, un pranzo-soggiorno ed una cucina. La planimetria ricavata a seguito delle misurazioni eseguite sui luoghi non presenta alcuna anomalia distributiva rispetto alla planimetria catastale. Tutte le porte interne sono in tamburato di legno tinteggiate di colore marrone. Dal corridoio (foto n. 20) si accede alla camera da letto, che risulta essere la stanza più ampia dell'appartamento (foto n. 21-22), all'interno della quale si trovano delle



posizioni predisposte su una parete in parte piastrellata con l'evidente possibilità di realizzare in quest'ambiente lo spazio cucina-pranzo-soggiorno (foto n. 23).
In tale appartamento, accanto alla camera da letto, salendo un gradino, si trova il bagno dalla forma stretta ed allungata. In esso sono collocati il lavabo, il bidet, il vaso igienico ed il piatto doccia, la pavimentazione è in ceramica di colore marrone, mentre le piastrelle sulle pareti, anch'esse in ceramica, presentano in parte dei motivi decorativi (foto n. 24-25). L'altra camera presenta una pavimentazione in ceramica di colore chiaro (foto n. 26), e le pareti sono intonacate di colore arancio chiaro (foto n. 27). Nella piccola cucina la pavimentazione è in ceramica (foto n. 28) e le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica decorativa (foto n. 29). Tutti gli infissi esterni, con telaio in alluminio completi di avvolgibili, sono in ferro tintecciato. I due ballatoi, uno prospiciente la via Garibaldi e l'altro ad angolo tra le vie Torino e Garibaldi, presentano una pavimentazione del tipo in ceramica (foto n. 30-31).

VALUTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI

Nel dover proseguire con la valutazione degli appartamenti in oggetto, si è proceduto adottando due tipologie di stima: una analitica per comparazione ed una capitalizzazione dei redditi. Tutto ciò al fine di giungere, con più precisione possibile, al più probabile prezzo di mercato degli appartamenti in questione.

Si specifica altresì che per brevità d'esposizione sono stati omessi alcuni passaggi matematici, utili al calcolo dei coefficienti correttivi da applicare, al fine di giungere al valore medio al metro quadrato per abitazioni similari a quelle prese in considerazione e quindi poter determinare la stima degli immobili.

STIMA ANALITICA PER COMPARAZIONE DELL'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al netto della superficie coperta dei muri e delle tramezzature interne e per metà di quella di confine, la superficie interessata complessiva dell'abitazione oggetto di stima è la seguente:

superficie appartamento: $(9,90 \times 6,95) \text{ml} - (4,00 \times 1,65) \text{ml} = 62,20 \text{mq}$

superficie ragguagliata balconi:

$(1,80 \text{ml} + (3,95 \times 1,10) \text{ml} + (1,10 \times 3,30) \text{ml}) \times 0,30 = 3,98 \text{mq}$

la superficie complessiva $66,18 \text{mq}$

Un'indagine di mercato si è inoltre desunta il valore medio al metro quadrato di abitazioni simili a quella in oggetto, che corrisponde a 800,00 €/mq.

Caratteristiche dell'unità immobiliare.

Dalla descrizione dell'immobile fatta precedentemente si evince che le caratteristiche funzionali possono così essere riassunte:

La conformazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come buona e conforme alle esigenze ordinarie; l'appartamento risulta essere ventilato in maniera normale; gli ambienti destinati alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la disposizione dei vani è sufficiente, in quanto essi risultano consoni alle esigenze ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera normale; i servizi igienici risultano dotati di tutti i necessari sanitari; lo sviluppo strutturale della cucina è abbastanza ridotto. Inoltre le tinteggiature alle pareti dell'alloggio sono di recente fattura; le pavimentazioni e le piastrellature dei servizi igienici sono da considerarsi in discrete condizioni; le aperture nelle varie parti hanno caratteri estetici ordinari. La conservazione dell'alloggio nel suo complesso è discreta.

Il valore su esposto e dai calcoli eseguiti si è giunti alla determinazione di un coefficiente correttivo dell'unità immobiliare pari a 0,90.

Caratteristiche di zona.

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta nell'immediata vicinanza del centro abitato di Scordia ed è dotata di tutte le opere principali di infrastrutturazione primaria e qualcuna secondaria (rete fognaria, idraulica, elettrica e viaria in generale, strade, marciapiedi, ecc.). Nella zona in esame non vi



gli elementi caratteristici predominanti. Il relativo coefficiente correttivo calcolato è di 0,95.

Caratteristiche dell'edificio.

L'edificio in esame è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idraulico. L'appartamento non risulta collegato alla rete cittadina del gas anche se in prossimità del portoncino d'ingresso si trova posizionato il tubo principale per l'eventuale allaccio. Le facciate principali dell'edificio non presentano particolare valore architettonico, non sono stati riscontrati decori artistici di alcun tipo e si mostrano tra l'altro in condizioni di trascuratezza. Il coefficiente correttivo applicato è di 0,88.

A questo punto, considerando i tre coefficienti correttivi su trovati, relativi all'unità immobiliare, alla zona ed all'edificio, e moltiplicandoli tra loro otterremo alla determinazione del coefficiente correttivo complessivo che risulta essere pari a 0,75.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 € al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo trovato in precedenza, si può affermare che il valore unitario corretto per l'appartamento in esame ed oggetto di stima è di $800,00 \text{ €} \times 0,75 = 600,00 \text{ €}$ al metro quadrato. Tenuto conto della superficie commerciale complessiva trovata in precedenza che è pari a 66,18 mq, avremo un valore dell'immobile di:

$$66,18 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 39.708,00 \text{ €}.$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'APPARTAMENTO

Si è inoltre ritenuta importante l'elaborazione di una seconda stima dell'appartamento in oggetto, col metodo della capitalizzazione dei redditi, al fine di avere un raffronto diretto col valore dell'abitazione trovata in precedenza e di poter ottenere lo stesso valore in maniera ancor più precisa.

Considerando un reddito mensile di 120,00 € e quindi un reddito annuo di 1.440,00 €, col saggio di capitalizzazione del 3,50 % avremo:

$$1.440,00 \text{ €} \times 100/3,5 = 41.142,86 \text{ €}$$

Prendendo la media dei due valori calcolati precedentemente con i due differenti metodi si stima avremo:

$$40.708,00 \text{ €} + 41.142,86 \text{ €} / 2 = 40.425,43 \text{ €}.$$

ANALISI ANALITICA PER COMPARAZIONE DELL'APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al netto della superficie coperta dei muri e delle tramezzature interne e per metà di tutti i confini, la superficie interessata complessiva dell'abitazione oggetto di stima è la seguente:

Superficie appartamento: $(9,90 \times 6,95) \text{ ml} - (4,00 \times 1,65) \text{ ml} = 62,20 \text{ mq}$

Superficie ragguagliata balconi: $(2,10 \times 4,80) \text{ ml} + (3,95 \times 1,10) \text{ ml} + (1,10 \times 3,30) \text{ ml} = 13,26 \text{ mq} \times 0,30 = 3,98 \text{ mq}$

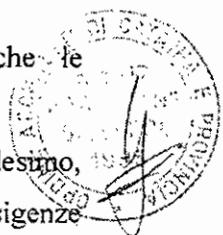
Quindi la superficie complessiva $66,18 \text{ mq}$

Da un'indagine di mercato si è inoltre desunto il valore medio al metro quadrato per abitazioni simili a quella in oggetto, che corrisponde a 800.00 €/mq.

Caratteristiche dell'unità immobiliare.

Dalla descrizione dell'immobile fatta precedentemente si evince che le caratteristiche funzionali possono così essere riassunte:

La destinazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come buona e conforme alle esigenze abitative; l'appartamento risulta essere ventilato in maniera normale; gli ambienti destinati alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è sufficiente, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale; i servizi igienici risultano dotati di tutti i necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale della cucina è abbastanza ridotto, ma vi sono le predisposizioni strutturali per una migliore distribuzione. Inoltre le tinteggiature alle pareti dell'alloggio sono di buona e recente fattura; le pavimentazioni e le piastrellature e i servizi igienici sono da considerarsi in buone condizioni; le aperture nelle



Le stanze hanno caratteri estetici ordinari. La conservazione dell'alloggio nel complesso è buona.

Da quanto su esposto e dai calcoli eseguiti si è giunti alla determinazione di un coefficiente correttivo dell'unità immobiliare pari a 0,98.

Caratteristiche di zona.

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta nell'immediata periferia del centro abitato di Scordia ed è dotata di tutte le opere principali di urbanizzazione primaria e qualcuna secondaria (rete fognaria, idraulica, elettrica e viaria in generale, strade, marciapiedi, ecc.). Nella zona in esame non vi sono elementi caratteristici predominanti. Il relativo coefficiente correttivo calcolato è di 0,95.

Caratteristiche dell'edificio.

L'edificio in esame è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico e idrico. L'appartamento non risulta collegato alla rete cittadina del gas anche se in prossimità del portoncino d'ingresso si trova posizionato il tubo principale per l'eventuale allaccio. Le facciate principali dell'edificio non presentano particolare valore architettonico, non sono stati riscontrati decori artistici di alcun tipo e si mostrano tra l'altro in condizioni di trascuratezza. Il coefficiente correttivo applicato è di 0,88.

In questo punto, considerando i tre coefficienti correttivi su trovati, relativi all'unità immobiliare, alla zona ed all'edificio, e moltiplicandoli tra loro otterremo alla determinazione del coefficiente correttivo complessivo che risulta essere pari a 0,82.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 800,00 € al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo trovato in precedenza, si può affermare che il valore unitario corretto per l'appartamento in esame ed oggetto di stima è di $800,00 \text{ €} \times 0,82 = 656,00 \text{ €}$ al metro quadrato. Tenuto conto della superficie commerciale complessiva trovata in precedenza che è pari a 66,18 mq, avremo un valore dell'immobile di:

18 mq x 656,00 €/mq = 43.414,08 €.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI DELL'APPARTAMENTO

Si è inoltre ritenuta importante l'elaborazione di una seconda stima dell'appartamento in oggetto, col metodo della capitalizzazione dei redditi, al fine di avere un raffronto diretto col valore dell'abitazione trovato in precedenza e di poter ottenere lo stesso valore in maniera ancor più precisa.

Considerando un reddito mensile di 140,00 € e quindi un reddito annuo di 1.680,00 €, col saggio di capitalizzazione del 3,50 % avremo:

$$1.680,00 € \times 100/3.5 = 48.000,00 €$$

Sviluppando la media dei due valori calcolati precedentemente con i due differenti tipi di stima avremo:

$$43.414,08 € + 48.000,00 € / 2 = 45.707,04 €.$$

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

A conclusione della presente stima si dichiara che le unità immobiliari, poste rispettivamente al primo ed al secondo piano hanno come più probabile prezzo di mercato la media dei valori calcolati precedentemente con i due differenti tipi di stima e cioè:

$$39.708,00 € + 41.142,86 € / 2 = 40.425,43 €.$$

$$43.414,08 € + 48.000,00 € / 2 = 45.707,04 €.$$

Da ciò ne consegue che il valore complessivo dei due appartamenti è il seguente:

$$40.425,43 € + 45.707,04 € = 86.132,47 €.$$

Allegato alla presente e per come richiesto nel mandato sono stati tra l'altro presentati: le visure al C.R.I. di Catania, le visure catastali, le planimetrie catastali e la generalità dell'esecutato.

Ritengo, con la superiore relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto.

Catagirone 29-08-08

Arch. Giuseppe Fragapane



ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 55/08
PROMOSSA DALLA BANCA ANTONVENETA S.P.A. c/o.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 11 luglio 2008 alle ore 10.00 il sottoscritto arch. Giuseppe Tappone, in qualità di venditore incaricato nel procedimento in oggetto, si è recato sul luogo in cui si trova l'immobile oggetto d'esecuzione più precisamente in via Torino n. 7. Benché qui l'ufficio è presente il sig. [redacted] alla presenza dell'altro sottoscritto per verificare il stato attuale e lo stato dell'appartamento posto all'1° piano e di quello posto al piano dello stesso immobile. Al termine le operazioni suddette, il presente verbale è stato ultimato alle ore 12.00, letto, confermato e sottoscritto.

Giuseppe Tappone