

ORIGINALE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. S. ACQUILINO

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/98+128/98+129/98

Cassa San Giacomo e Monte dei Paschi di Siena

ASTE GIUDIZIARIE®
contro

RELAZIONE TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE®
C.T.U.
ING. MARIA PIA DI GRAZIA



ASTE GIUDIZIARIE®
[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. S. ACQUILINO

INDICE

1

1.0 PREMESSA

6

2.0 IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

11

5.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE C C/DA DIVISA 30

5.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....30

5.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni.....30

5.3 Stato di possesso dell'immobile.....31

5.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....31

5.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto.....34

5.6 Valutazione complessiva del bene.....35

7.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE F VIA ESCURIALES 48

7.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....48

7.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni.....48

7.3 Stato di possesso dell'immobile.....48

7.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....48

7.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto.....51

7.6 Valutazione complessiva del bene.....52

Tribunale di Caltagirone - Esecuzioni Immobiliari - Proc. n. 56/98 + 128/98 + 129/98
Consulenza tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica

11.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE L VIA SANTA LUCIA 83

11.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto83

11.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni.....83

11.3 Stato di possesso dell'immobile.....83

11.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....83

11.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto.....86

11.6 Valutazione complessiva del bene.....87

11.7 Valutazione della quota di pertinenza.....89

1.0 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 26 aprile 2002, il Giudice delle esecuzioni dott. S. Acquilino, nominava la scrivente, dott. ing. Maria Pia Di Grazia, con studio in Caltagirone, Via S. Foti, n. 35/B iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n. 3714, C.T.U. nel procedimento registrato al n.56/98+128/98+129/98, più intervenuti contro

Dopo il giuramento di rito, avvenuto nel corso dell'udienza del 27 novembre 2002, il Giudice dell'esecuzione dott. S. Acquilino poneva i seguenti quesiti:

- 1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo delle operazioni peritali:
 - a) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;*
 - b) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - c) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;*
- 2) Rediga quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali

relazioni:

- 1) *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- 2) *Una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
- 3) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 4) *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale*



al coniuge;

- Altri pesi e limitazioni d'uso;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali.

5) *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.*

6) *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

7) *Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

3) *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne;*

4) *Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze della documentazione presentata;*



5) Invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail.

Per poter adempiere al mandato conferitole, la sottoscritta ha acquisito gli atti necessari

e disponibili:

- dalla cancelleria del tribunale;
- dall'ufficio territorio di Catania (documentazione catastale);
- presso la conservatoria dei registri immobiliari (iscrizioni e transizioni riguardanti gli immobili in oggetto);
- dal comune di Caltagirone e San Giovanni La Punta (destinazioni urbanistiche e copie delle concessioni edilizie e/o varianti, copie certificati di agibilità o abitabilità, vari);
- da studi notarili (copie degli atti di proprietà).

Sono stati effettuati n. 7 sopralluoghi presso i singoli immobili, come da verbali allegati.

Con disposizione del giudice delle esecuzioni, posta in calce ad una nota di richiesta di chiarimento della sottoscritta in data 18.02.2003, si precisava che la stima fosse limitata ai beni dei fideiussori:



La scrivente, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole, ne otteneva le risultanze che vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate della necessaria documentazione.



2.0 IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Immobile C: fabbricato ad uso commerciale in c/da Divisa, Caltagirone, di proprietà del sig. , in comunione dei beni.

Immobile F: appartamento in via Escuriales n.143, Caltagirone, di proprietà

Immobile L: appartamento al piano secondo facente parte di un piccolo
condominio sito in Via S. Lucia n.44, Caltagirone, di proprietà
 $\frac{1}{2}$ proprietà.





5.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE C c/da Divisa

5.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

L'immobile è sito in Caltagirone, in c/da Divisa, via delle Industrie 2. E' un grande fabbricato costituito da un piano interrato (cfr. foto n. C16-17-18-19-20), piano terra e da un piano in elevazione (cfr foto n. C4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15) per attività commerciale. E' riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 139, particella 140 categoria D/8 rendita £. 35.200.000. E' su un terreno la cui destinazione urbanistica è per il vigente PRG zona C e per il nuovo PRG adottato è zona B2 area satura di recente costruzione.

5.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni

L'immobile, a cui si accede da via delle Industrie (cfr. foto nn. C1 prospetto principale, C2-C3 prospetto secondario) è del tutto indipendente con ingresso autonomo. La zona è ai limiti del centro abitato, caratterizzata da edifici uso abitazione ed uso commerciale, nella parte che poi si dirama per via delle Balatazze e per la località Piano Carbone. L'immobile affaccia su tre vie comunali: via delle Industrie, via Agesileo Greco e via S. Conca.

L'immobile è costituito da 2 elevazioni e un interrato. Ha la struttura portante in telai multipli in c.a. collegati trasversalmente, sorreggenti i solai piani di calpestio e di copertura e poggianti su fondazioni continue a travi rovesce. Si compone di un piano interrato avente superficie lorda di circa 850 mq e due piani fuori terra per complessivi 750 mq collegati verticalmente da un corpo scala di ampie dimensioni e da ascensore (cfr foto n. C9-C15) oltre da una scivola che consente l'accesso al piano interrato (cfr foto n. C1-2-22). Tutto come da planimetrie e documentazione fotografica allegata. E'

Tribunale di Caltagirone - Esecuzioni Immobiliari - Proc. n. 56/98 + 128/98 + 129/98
Consulenza tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica

da considerarsi una singola unità immobiliare.

5.3 Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è di proprietà di

e

in comunione di beni e in piena
proprietà.

Si è riscontrato che i locatori non sono i proprietari dell'immobile; né è stato esibito mandato, procura od altro che li abilitasse a sottoscrivere il contratto.

5.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Regolarità edilizia-catastale

L'immobile di C/da Divisa è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia n. 128 del 6/10/86 e n. 32 del 17/02/1989 (variante riguardante il cambiamento nella distribuzione interna e definizione geometrica delle aperture dei prospetti). Il nulla osta genio civile è stato ottenuto in data 18/2/1987 n. 26221 e 2/9/1988 pos. 28081 e l'agibilità nel 21/04/89. Non è stato richiesto, però, il cambio di destinazione d'uso per il piano sotterraneo da deposito a locale per vendita.

Il fabbricato è riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 139, particella 140 categoria D/8 rendita £. 35.200.000.

Vincoli

Si risponde ai quesiti:

Tribunale di Caltagirone - Esecuzioni Immobiliari - Proc. n. 56/98 + 128/98 + 129/98
Consulenza tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, allegato.

Altri pesi e limitazioni d'uso: NO

Domande giudiziali e altre trascrizioni e iscrizioni: SI:

Dalle risultanze dei registri immobiliari alla data del 18/04/2003 risulta:

- Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 28/04/1998, iscritto il 14/05/1998 ai nn. 14745/11567, a favore della Cassa San Giacomo srl, sede di Caltagirone.
- Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 2/10/1998, iscritto il 20/10/1998 ai nn. 31985/24739, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, sede di Siena, filiale di Catania.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/12/1996, iscritta il 23/12/1996 ai nn. 40118/4628, per £. 500.000.000 (c. £. 251.562.252), a favore del Credito Italiano S.P.A., Genova.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 28/12/1996 ai nn. 40735/4693 per £. 600.000.000 (c. £. 307.947.335) a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.a., Vicenza.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 28/12/1996 ai nn. 40736/4697 per £. 500.000.000 (c. £. 285.112.009) a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.a. Vicenza.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta l' 11/01/1997 ai nn. 1150/103 per £. 100.000.000 (c. £. 50.704.136) a favore della Cassa



San Giacomo, Caltagirone.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta il 11/01/1997 ai nn. 1151/104 per £. 600.000.000 (c.£. 338.942.964) a favore della Cassa

San Giacomo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/01/1997, iscritta il 15/01/1997 ai nn. 1780/135, per £. 600.000.000 (c. £. 431.615.784), a favore della Banca Commerciale Italiana S.P.A., Milano.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/01/1997, iscritta il 15/01/1997 ai nn. 1782/137, per £. 300.000.000 (c. £. 138.176.313), a favore della Banca Commerciale Italiana S.P.A., Milano.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2263/163, per £. 1.838.000.000 (c. £. 918.668.155), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Co. A.R.L., Ragusa.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2264/164, per £. 965.000.000 (c. £. 482.105.222), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Co. A.R.L., Ragusa.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2559/193, per £. 1.000.000.000 (c. £. 537.822.498), a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A., Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2560/194, per £. 400.000.000 (c. £. 220.693.269), a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25/01/1997, iscritta il 29/01/1997 ai nn. 3588/310, per £. 1.430.444.649 (c. £. 1.410.444.649), a favore della



Banca Popolare di Novara, Novara.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/02/1997, iscritta il 6/02/1997 ai nn. 4367/414, per £. 1.100.000.000 (c. £. 900.281.556), a favore della SicilCassa S.P.A., Palermo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 4/2/1997, iscritta il 6/2/1997 ai nn. 4368/415, per £. 1.400.000.000 (c. £. 869.085.727), a favore della SicilCassa S.P.A., Palermo.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per eventuali difformità urbanistiche-catastali, difformità urbanistiche-edilizie, difformità catastali: NO.

5.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto

Agli esecutati il terreno su cui hanno edificato è pervenuto in virtù dell'atto ricevuto in data 21 dicembre 1980 dal Notaio Cammarata, trascritto in data 27 novembre 1980 ai nn. 42457 del registro d'ordine e 36030 del registro particolare, da potere di

a quest'ultimi l'immobile suddetto era pervenuto in virtù dell'atto ricevuto in data 11 ottobre 1965 dal notaio Pepe, trascritto il 28 ottobre 1965 ai nn. 37927 del registro d'ordine e 31728 del registro particolare, da potere di

Negli atti del procedimento, l'immobile è indicato come terreno edificabile distinto al N.C.T. del comune di Caltagirone al foglio 139, part. 140 ente urbano are 11.50. Il terreno suddetto è stato invece edificato ad uso commerciale con concessione edilizia n. 128/86.

5.6 Valutazione complessiva del bene

Descrizione

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso commerciale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato sito in c/da Divisa; si estende per complessivi 1.600 mq (cfr. foto C). Tutt'attorno, l'immobile possiede un giardinetto, uno slargo e un passaggio pedonale.

Rifiniture e stato dell'immobile

Altezza: piano seminterrato 4,50m, piano terra 3,50 m, piano primo 3,25m.

Pareti:

- Tutti gli ambienti sono tinteggiati con idropittura;
- Bagno: rivestite con piastrelle di ceramica per metà altezza;

Soffitti tinteggiati con idropittura.

Infissi:

- interni: in alluminio;
- esterni: alluminio anodizzato. Finestre alte.
- L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di condizionamento.

Presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

- All'ingresso presenta una tettoia 16 m x 3,9 m (cfr. foto n. C1-C4) non prevista in concessione edilizia ottenuta. Il costo previsto per l'eventuale demolizione o per l'ottenimento dell'autorizzazione può essere stimato in 1000,00 euro.

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



Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'immobile:

Partendo dal valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato e valutando le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, si ricava il valore dell'immobile.

Tenendo conto che l'immobile si estende su un'area coperta utile di mq 1.372 e sommando il 10% della superficie non residenziale (giardino, slargo, percorsi pedonali) (mq 748.92), si ottiene:

$\text{mq } 1372 + \text{mq } 748,92 \times 0,10 = \text{mq } 1446,8$ e di un costo a mq di € 1.100,00 si ha quindi:

$\text{mq } 1.446,8 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 1.591.480,00$

Tale valore viene corretto tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito:

- | | | |
|-----|---|--------|
| (1) | caratteristiche ambientali intrinseche | = 0.98 |
| (2) | caratteristiche tecnologiche e funzionali | = 0.98 |
| (3) | stato di conservazione e manutenzione | = 0.95 |
| (4) | vetustà fisica | = 0.96 |
| (5) | caratteristiche ambientali estrinseche | = 0.94 |

coeff. di merito finale = $(1) \times (2) \times (3) \times (4) \times (5) = 0,82$

Quindi si ha: valore finale di stima = $\text{€ } 1.591.480,00 \times 0,82 = \text{€ } 1.305.013,60$

Stima a reddito per l'immobile

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto di € 5000,00; si ha in definitiva:

- reddito annuo lordo € 60.000,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 15%) € 9000,00
- reddito annuo netto presunto € 51.000,00

dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore di € 1.457.142,85.

I due metodi applicati hanno portato ad una evidente concordanza dei valori di stima e si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile come media dei valori così ottenuti; il valore finale per l'immobile quindi è:

Valore stimato € 1.381.077,92 a cui va sottratto le spese per la richiesta di montaggio veranda o l'eventuale demolizione.

Il valore, quindi, stimato è: € 1.380.077,92



7.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE F via Escuriales

7.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano primo facente parte di un piccolo condominio sito in via Escuriales n.143 (cfr. foto nn. F1-F2). E' un vecchio edificio ubicato nella zona centrale della città. E' un fabbricato di vani utili tre e mezzo con accessori, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone alla partita 10962, foglio 108, particella 392 sub 2, via Escuriales, 143, piano 1, cat. A/3, classe 4, v.c. 4,5, rendita £. 297.000.

7.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni

L'immobile a cui si accede dalla via Escuriales, fa parte di un complesso antico ma come si evince pienamente dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie allegate, è indipendente con ingresso comune agli altri piani. L'abitazione suddetta sorge al centro del contesto abitativo della parte bassa di Caltagirone. La via Escuriales è parallela a una delle vie di massimo interesse viario ed abitativo-commerciale della zona sud di Caltagirone. La zona è abbastanza ricca di servizi.

7.3 Stato di possesso dell'immobile

Da informazioni avute della proprietà è emerso che il contratto per la cifra indicata, è stato redatto e registrato recentemente giugno-luglio del 2003. Le informazioni avute non hanno sortito alcun riscontro documentale.

7.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Tribunale di Caltagirone - Esecuzioni Immobiliari - Proc. n. 56/98 + 128/98 + 129/98
Consulenza tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica

Regolarità edilizia-catastale

Essendo l'immobile edificato prima del primo settembre del 1967, lo stesso è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico. E' riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone alla partita 10962, foglio 108, particella 392 sub 2, via Escuriales, 143, piano 1, cat. A/3, classe 4, v.c. 4,5, rendita £. 297.000.

Vi è una discordanza fra l'atto di proprietà che indica come numero civico il 109 e le visure catastali, le planimetrie catastali, la concessione edilizia per variante che indicano come numero civico il 143. Il numero esatto è 143.

Vincoli

Si risponde ai quesiti:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, allegato.

Altri pesi e limitazioni d'uso: NO

Domande giudiziali e altre trascrizioni e iscrizioni: SI:

Dalle risultanze dei registri immobiliari alla data del 18/04/2003 risulta:

- Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 28/04/1998, iscritto il 14/05/1998 ai nn. 14745/11567, a favore della Cassa San Giacomo srl, sede di Caltagirone.

Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 2/10/1998, iscritto il 20/10/1998 ai nn. 31985/24739, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, sede di Siena, filiale di Catania.



- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/12/1996, iscritta il 23/12/1996 ai nn. 40118/4628, per £. 500.000.000 (c. £. 251.562.252), a favore del Credito Italiano S.P.A., Genova.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 28/12/1996 ai nn. 40735/4693 per £. 600.000.000 (c. £. 307.947.335) a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.a., Vicenza.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 28/12/1996 ai nn. 40736/4697 per £. 500.000.000 (c. £. 285.112.009) a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.a. Vicenza.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta l'11/01/1997 ai nn. 1149/102 per £. 2.000.000.000 (c. £. 1.139.408.844) a favore della Cassa San Giacomo S.r.l., Caltagirone.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta l'11/01/1997 ai nn. 1150/103 per £. £. 100.000.000 (c. £. 50.704.136) a favore della Cassa San Giacomo, Caltagirone.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta l'11/01/1997 ai nn. 1151/104 per £. 600.000.000 (c. £. 338.942.964) a favore della Cassa San Giacomo.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2263/163, per £. 1.838.000.000 (c. £. 918.668.155), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coo. A.R.L., Ragusa.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2264/164, per £. 965.000.000 (c. £. 482.105.222), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coo. A.R.L., Ragusa.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2559/193, per £. 1.000.000.000 (c. £. 537.822.798), a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2560/194, per £. 400.000.000 (c. £. 220.693.269), a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25/01/1997, iscritta il 29/01/1997 ai nn. 3588/310, per £. 1.430.444.649 (c. £. 1.410.444.649), a favore della Banca Popolare di Novara, Novara.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/02/1997, iscritta il 6/02/1997 ai nn. 4367/414, per £. 1.100.000.000 (c. £. 900.281.556), a favore della SicilCassa S.P.A., Palermo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 4/2/1997, iscritta il 6/2/1997 ai nn. 4368/415, per £. 1.400.000.000 (c. £. 869.085.727), a favore della Sicilcassa S.P.A., Palermo.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per eventuali difformità urbanistiche catastali, difformità urbanistiche-edilizie, difformità catastali: NO.

7.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto

L'immobile è di proprietà in piena proprietà per atto di vendita dell'8/10/1965 in notaio G. Pepe, trascritto l'8/10/1965 ai nn. 37925/31726, da potere di

7.6 Valutazione complessiva del bene

Descrizione

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano primo facente parte di un piccolo condominio sito in Via Escuriales n.143 (cfr. foto F1 ed F2).

Rifiniture e stato dell'appartamento

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

Superfici utili:

- soggiorno e corridoio (S): mq 18,30 (cfr. foto n. F3 ed F4);
- stanza da letto (L1): mq 16,50 (cfr. foto n. F5);
- stanza da letto (L2): mq 12,90 (cfr. foto n. F6);
- cucina (K): mq 8,40 (cfr. foto n. F7);
- servizi igienici (WC1): mq 7,10 (cfr. foto n. F8);
- lavanderia (lav): mq 2,20 (cfr. foto n. F9);

per una superficie utile coperta totale di mq 65,40 a cui deve essere sommato il 25% della superficie dei balconi pari a mq 10,00.

Pavimentazione in ceramica a tappeto in tutto l'appartamento.

Pareti:

- Soggiorno, stanza da letto e corridoio: tinteggiate a buccia d'arancia;
- Seconda stanza da letto: rivestite con carta da parati;
- Bagni: rivestite con piastrelle di ceramica 20 x 20 e tinteggiate con pittura a tempera per la restante parte;
- Lavanderia: rivestite con piastrelle di ceramica 20 x 20 per un'altezza di m 2,80 e tinteggiate con pittura a tempera per la restante parte;

- cucina: rivestite con piastrelle di ceramica 20 x 20 per un'altezza di m 2,80 e tinteggiate per la restante parte.

Soffitti tinteggiati con idropittura (h=3,00 m).

Infissi:

- interni: in legno;
- esterni: in metallo.
- L'immobile è dotato di impianto citofonico con l'esterno, di impianti elettrico, di riscaldamento e idraulico. Presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'appartamento:

Partendo dal valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato e valutando le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, si ricava il valore dell'immobile.

Tenendo conto che l'abitazione si estende su un'area coperta utile di mq 65,40 e sommando il 25% della superficie non residenziale (mq 10,00), si ottiene:

$$\text{mq } 65,40 + \text{mq } 10,00 \times 0,25 = \text{mq } 67,90$$

Tenuto conto di un costo a mq di € 850,00 si ha:

$$\text{mq } 67,90 \times \text{€}/\text{mq } 850 = \text{€ } 57.715,00$$

Tale valore viene corretto tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio; moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito:

$$(1) \quad \text{caratteristiche ambientali intrinseche} \quad = 0.95$$



(2)	caratteristiche tecnologiche e funzionali	= 0.93
(3)	stato di conservazione e manutenzione	= 0.93
(4)	vetustà fisica	= 0.90
(5)	caratteristiche ambientali estrinseche	= 0.94

coeff. di merito finale = $(1) \times (2) \times (3) \times (4) \times (5) = 0,69$

Quindi si ha: valore finale di stima = € 57.715 x 0,69 = € 39.823,35

Stima a reddito per l'appartamento

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 200,00; si ha in definitiva:

- reddito annuo lordo € 2.400,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 15%) € 360,00.
- reddito annuo netto presunto € 2.040,00

dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 4.5%, si ottiene il valore di € 45.333,33.

I due metodi applicati hanno portato ad una evidente concordanza dei valori di stima e si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile come media dei valori così ottenuti; il valore finale per l'appartamento quindi è:

Valore stimato € 42.578,34



11.0 RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE L via Santa Lucia

11.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

L'immobile è sito in Caltagirone, in via Santa Lucia, 44, in una piccola strada del centro storico, di Caltagirone. E' un fabbricato antico costituito da 2 piani (cfr. foto nn. L).

L'appartamento in oggetto è al secondo piano. L'immobile di vani due è oggi riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone alla partita 1002468, foglio 87, particella 3537 sub 5, Via Santa Lucia, 44, p. 2, cat. A/5, cl. 4, v.c. 1,5, rendita £. 82.500.

11.2 Descrizione progressiva e sintetica dei beni

L'immobile a cui si accede dalla via Santa Lucia, fa parte di un complesso edilizio molto degradato,

L'unità immobiliare ha l'ingresso in comune con gli altri proprietari. La zona fa parte del centro storico di Caltagirone.

11.3 Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] È locato attualmente ad un extra comunitario senza alcun contratto di affitto registrato per la cifra di 50 euro.

11.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Regolarità edilizia-catastale

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico si può considerare regolare. È un vecchio edificio, costruito prima del 1 settembre del 1964. E' riportato al N.C.E.U. del Comune

di Caltagirone alla partita 1002468, foglio 87, particella 3537 sub 5, Via Santa Lucia, 44, p. 2, cat. A/5, cl. 4, v.c. 1,5, rendita £. 82.500. Non si è trovata alcuna planimetria catastale. Fatto plausibile visto l'anno di costruzione.

Vincoli

Si risponde ai quesiti:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, allegato.

Altri pesi e limitazioni d'uso: NO

domande giudiziali e altre trascrizioni e iscrizioni: SI:

Dalle risultanze dei registri immobiliari alla data del 18/04/2003 risulta:

- Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 28/04/1998, iscritto il 14/05/1998 ai nn. 14745/11567, a favore della Cassa San Giacomo srl, sede di Caltagirone.
- Pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario esecutivo o cautelare del 2/10/1998, iscritto il 20/10/1998 ai nn. 31985/24739, a favore della Monte Dei Pashi di Siena, Siena.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 27/12/1996 ai nn. 40735/4693 per £. 307.947.335 (c. £. 600.000.000 a favore del Banco Ambrosiano Veneto).
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1996, iscritta il 28/12/1996 ai nn. 40736/4694 per £. 285.122.009 (c. £. 500.000.000) a favore del Banco



ambrosiano Veneto.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta il 11/01/1997 ai nn. 1150/103 per £. 100.000.000 (c. £ 50.704.136) a favore della Cassa San Giacomo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/01/1997, iscritta il 11/01/1997 ai nn. 1151/104 per £. 600.000.000 (c. £ 338.942.964) a favore della Cassa San Giacomo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/01/1997, iscritta il 15/01/1997 ai nn. 1782/137, per £. 300.000.000 (c. £. 138.176.313), a favore della Banca Commerciale Italiana Spa, Milano

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2263/163, per £. 1.838.000.000 (c. £. 918.668.155), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Co. A.R.L., Ragusa.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/1997, iscritta il 17/01/1997 ai nn. 2264/164, per £. 965.000.000 (c. £. 482.105.222), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Co. A.R.L., Ragusa.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2559/193, per £. 1.000.000.000 (c. £. 462.177.202), a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/01/1997, iscritta il 20/01/1997 ai nn. 2560/194, per £. 400.000.000 (c. £. 220.693.269), a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25/01/1997, iscritta il 29/01/1997 ai nn. 3588/310, per £. 1.430.444.649 (c. £ 1.410.444.649), a favore della



Banca Popolare di Novara, Novara.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/02/1997, iscritta il 6/02/1997 ai nn. 4367/414, per £. 1.100.000.000 (c. £. 900.281.556), a favore della SicilCassa S.P.A., Palermo.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 4/2/1997, iscritta il 6/2/1997 ai nn. 4368/415, per £. 1.400.000.000 (c. £. 869.085.727), a favore della SicilCassa S.P.A., Palermo.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per eventuali difformità urbanistiche-catastali, difformità urbanistiche-edilizie, difformità catastali: SI solo difformità urbanistiche edilizie.

11.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto

L'immobile è di proprietà

per ½ indiviso (stante che l'altro

½ spetta a):

* per ¼ in forza di successione di

e

den. N. 46 vol. 530 trascritta il 14/01/1988 ai nn.

1709/1431.

* per ¼ in forza di successione di

ed ivi

den. N. 46 vol. 530 trascritta il 14/01/1988 ai nn. 1710/1432. A

era pervenuto per titoli anteriori al 24/07/1957.



11.6 Valutazione complessiva del bene

Descrizione

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano secondo facente parte di un piccolo condominio sito in Via S. Lucia n.44 (cfr. foto n. L1).

Rifiniture e stato dell'appartamento

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

Superfici utili:

- vano 1 (V1): mq 11.1 (cfr. foto n. L2 ed L3);
- stanza da letto (L): mq 16.1 (cfr. foto n. L4 ed L5);
- servizi: cucina+bagno+bagno: mq 4.96 (cfr. foto n. L3);

per una superficie utile coperta totale di mq 32.16 a cui vi è da aggiungere 1.47 mq di balconi.

Pavimentazione in scaglette di marmo a tappeto in tutto l'appartamento.

Pareti:

- Tutti i vani: tinteggiate con idropittura;

Soffitti tinteggiati con idropittura (h=2,95 m).

Infissi:

- interni: in legno;
- esterni: in legno.

L'immobile è dotato di impianto citofonico con l'esterno, di impianti elettrico e idraulico. Presenta un cattivo stato di conservazione e manutenzione. Sono presenti delle macchie di umidità in alcune pareti e soffitti dell'abitazione (cfr. foto n. L6)

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



Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'appartamento:

Partendo dal valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato e valutando le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, si ricava il valore dell'immobile.

Tenendo conto che l'abitazione si estende su un'area coperta utile di mq $32.16 + 1.47 \times 0.25 = 32.52$, per un costo di € 850,00 si ha:

$$\text{mq } 32.52 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 27.642,00$$

Tale valore viene corretto sulla base delle caratteristiche dell'edificio:

- | | | |
|-----|---|--------|
| (1) | caratteristiche ambientali intrinseche | = 0.90 |
| (2) | caratteristiche tecnologiche e funzionali | = 0.89 |
| (3) | stato di conservazione e manutenzione | = 0.80 |
| (4) | vetustà fisica | = 0.85 |
| (5) | caratteristiche ambientali estrinseche | = 0.92 |

$$\text{coeff. di merito finale} = (1) \times (2) \times (3) \times (4) \times (5) = 0,50$$

$$\text{Quindi si ha: valore finale di stima} = \text{€ } 27.642,00 \times 0,50 = \text{€ } 13.821,00$$

Stima a reddito per l'appartamento

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto di € 70,00. Si ha in definitiva:

- reddito annuo lordo € 840,00.

- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 15%) € 126,00.



- reddito annuo netto presunto € 714,00.

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 4%, si ottiene il valore di € 17.850,00.

I due metodi applicati hanno portato ad una concordanza dei valori di stima. Si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile come media dei valori così ottenuti.

Il valore finale per l'appartamento è di € 15.835,50

11.7 Valutazione della quota di pertinenza

Valore stimato: € 5.542,42 = 70 % (15.835,5/2).

La valutazione tiene conto della difficoltà di vendita della quota parte della proprietà della , in quanto l'immobile non è comodamente divisibile.

15. RIEPILOGO QUOTE

Immobile C: fabbricato ad uso commerciale in c/da Divisa, Caltagirone di proprietà
del
, in comunione dei beni.

Valore di stima: € 1.380.077,92

Immobile F: appartamento in via Escuriales n.143, Caltagirone, di proprietà

Valore di stima: € 42.578,34.



Immobile L: appartamento al piano secondo facente parte di un piccolo condominio

sito in Via S. Lucia n.44, Caltagirone, di proprietà

1/2

proprietà.
Valore di stima della quota di pertinenza: € 5.542,42.

17. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili, anche in lotti separati.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione dichiarandosi per ogni chiarimento che si rendesse necessario.

La sottoscritta si riserva di produrre la parcella relativa all'onorario e alle spese sostenute per la presente consulenza, i verbali di sopralluogo e varie comunicazioni.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, si porgono deferenti saluti.

Caltagirone, 10/11/2003

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mara Pia Di Grazia

