



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 77/12



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Esecuzione immobiliare n. 77/12

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Salvatore Ettore Cavallaro della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone

1. PREMESSA

La S.V. Ill. ma ha nominato me sottoscritta, Dott. Arch. Veronica Leone, con studio in Caltagirone in Via Madonna della Via n. 5/c ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n.1091, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 77/12 promosso da Banca Intesa San Paolo contro il debitore esecutato +1, invitandomi a comparire all'udienza del 17 settembre 2013 per il prescritto giuramento, dove mi furono posti i quesiti riportati nel verbale d'udienza allegato. (*allegato 1*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'udienza in cui ho prestato giuramento, ho dato comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 22 Ottobre 2013 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in C.da Boschigliolo Largo Ballone, Caltagirone. Però mi è stato chiesto di rimandare di circa 10 giorni per problemi familiari degli inquilini, quindi con un'altra raccomandata ho avvisato che l'inizio delle operazioni peritali si spostava a giorno 31 ottobre 2013 alle ore 16,30. Durante le operazioni peritali erano presenti gli inquilini, e moglie. (*allegato 2, 3 e 4*)

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione (1, 2, 7)

L'immobile oggetto dell'Esecuzione è una villetta a schiera di tipo unifamiliare. L'abitazione è di circa 190,00 mq lordi, composta da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano; affaccia su Via Ernesto Basile n.32. L'edificio è in buono stato di conservazione e non si rilevano problemi strutturali. L'immobile non

presenta elementi di pregio architettonico ma buone rifiniture. Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono: *(allegato 5)*

- Foglio 161, Part.1064, sub 3, cat A/2, Classe 3, vani 8 , Rendita € 413,17 .

Ho verificato che la planimetria dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania è in linea di massima conforme allo stato dei luoghi, piccola difformità in una parete. *(allegato 6)*

3.2 Proprietà

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile si evince che la **proprietà superficaria** è per ½ di

e per ½ di

, alla data dell'atto d'acquisto, in regime di comunione legale dei beni *(allegato 7)*, per atto di assegnazione a socio di cooperativa rogato dal Notaio Sergio Pafumi in data 20.12.2001, trascrizione del 07.01.2002 ai nn. 515/412 da potere della società alla quale era pervenuto in diritto di superficie con convenzione edilizia del 09.01.1996 trascritta il 31.01.1996 ai nn. 3854/2966 con il Comune di Caltagirone.

3.3 Indagine ipotecaria (4)

Dall'indagine ipotecaria, giugno 2013, ho accertato che risulta: *(allegato 8)*

1. Trascrizione del _____, Reg. Part. _____ ; Reg. Gen. _____ Pubblico ufficiale Notaio Pafumi Sergio Repertorio : _____ , ATTO TRA VIVI- ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
2. Iscrizione del _____ Reg. Part. _____ , Reg. Gen. _____ , Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI , Repertorio del _____ , ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.
3. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. Spa, Repertorio _____ del _____ , IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

4. Annotazione del _____, Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale Pafumi Sergio, Repertorio _____, annotazione a
 iscrizione, Frazionamento in quota. Iscrizione n. _____.
5. Annotazione del _____, Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale Pafumi Sergio, Repertorio _____, annotazione a
 iscrizione, Frazionamento in quota. Iscrizione n. _____.
6. Annotazione del _____, Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale Pafumi Sergio, Repertorio _____, annotazione a
 iscrizione, Frazionamento in quota. Iscrizione n. _____.
7. Annotazione del _____, Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale Pafumi Sergio, Repertorio _____, annotazione a
 iscrizione, Frazionamento in quota. Iscrizione n. _____.
8. Annotazione del _____, Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale Pafumi Sergio, Repertorio _____, annotazione a
 iscrizione, Frazionamento in quota. Iscrizione _____.
9. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio _____
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3.4 **Regolarità Edilizia** (12)

L'immobile, di proprietà per diritto di superficie $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____, coniugati in regime di comunione dei beni, è stato costruito ai sensi della Concessione Edilizia n. 112 del 05.09.1996 e n. 3 del 13.01.2000. (*allegato 9*). L'edificio non ha il certificato di abitabilità, delle ville a schiera esistenti solo cinque lo hanno acquisito.

3.5 **Descrizione sistemi costruttivi, consistenza** (10, 11, 13, 15,18)

(foto da n.1 a n.13)

La villetta a schiera ha una superficie lorda di circa 190,00 mq, suddivisi su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo; l'edificio è il terzo su Via Basile al civico 32. Il piano seminterrato, collegato tramite una scala interna ai piani superiori, è composto da un garage/ ripostiglio e un piccolo wc, vi si accede dalla Via Basile. Il piano terra (zona giorno) è composto da un salotto, una cucina abitabile e una lavanderia, ed

è collegato alla via Basile tramite una scala esterna non pavimentata; dalla cucina si accede ad un giardinetto sul retro. Infine il primo piano è composto da due camere, un vano ,un bagno e due balconi. Gli inquilini hanno realizzato una scala interna in legno che conduce al vano sottotetto.

L'abitazione è così suddivisa

- PIANO SEMINTERRATO: vano garage, adibito ad ufficio, di 26.30 mq, un vano ripostiglio di 22.60 mq e un servizio igienico di 3.50 mq.
- PIANO TERRA: un salotto di 25.50 mq, una cucina di 14.85 mq, una lavanderia di 4.00 mq e un vano scala di 7.00 mq.
- PIANO PRIMO: una camera di 11.20 mq e una camera di 9.00 mq con affaccio su un balcone di 4.00 mq, una camera di 14.30 mq con affaccio su un balcone di 1.80 mq e un bagno di 6.00 mq ; infine attraverso una scala in legno si può accedere al sottotetto.

L'edificio è dotato di una scala interna che collega tutti i piani e di una scala esterna, ancora rustica, che conduce dalla strada al piano della zona giorno.

Attualmente l'appartamento è abitato dall'inquilino

e la sua famiglia, vedasi contratto d'affitto allegato. (*allegato*

10). L'immobile si trova leggermente fuori dal centro del comune di Caltagirone, ma è servito da tutti i servizi. La superficie calpestabile è di 154,00 mq in totale; l'altezza dei vani dell'appartamento è di 2.70 m.

La struttura portante è in cemento armato, l'immobile presenta un grado di finitura ottimo: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica in ottimo stato, le restanti pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in buono stato di manutenzione, la scala interna è rivestita in marmo. Gli infissi sono in legno in buono stato di manutenzione con veneziane esterne anche in legno. Le stanze sono tutte ben illuminate ed areate, inoltre vi sono quattro balconi, due al piano della zona giorno di 5.00 e di 6.00 mq accessibili dalla cucina e dal salotto; due al piano primo di 1.80 e di 4.00 mq accessibili dalle camere. Il prospetto principale è intonacato e non presenta distaccamenti. La villetta ha un cortile interno sul prospetto principale di 46.60 mq dal quale si accede ad un piccolo sottoscala esterno e un giardino privato sul retro di 28.00 mq.

(*allegato 11*) La villetta è allacciata alla fognatura comunale tramite un impianto

sollevamento reflui, è collegata inoltre all'acquedotto comunale e alla rete del gas metano. Ha l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas metano autonomo.

3.6 Certificazione energetica. (19)

Il bene rientra tra quelli per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica, in quanto tale certificazione è ormai richiesta per qualsiasi trasferimento immobiliare a titolo oneroso (articolo 6 del decreto legislativo 192/2005).

Essendo un edificio realizzato da diversi anni ne è sprovvisto, studiando approssimativamente i parametri che si utilizzano per il calcolo dell'indice di prestazione energetica, posso affermare che l'immobile potrebbe avere una classe energetica globale dell'edificio che oscilla tra "D" e "F".

3.7 Criterio valutativo e Consistenza Commerciale

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetica-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze effettuate.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, ricavata dalle misure rilevate in loco. Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

- Determinazione della consistenza delle unità immobiliari:

<i>DESCRIZIONE Sup. lorda</i>	<i>QUANTITA'(mq)</i>	<i>INCIDENZA Coeff. Eq. (%)</i>	<i>CONSISTENZA COMMERCIALE Sup. eq. (mq)</i>
Immobile	mq 120,00	100%	mq 120,00
Balconi	mq 16,80	50%	mq 8,40
Vano garage/cantina	mq 60,00	70%	mq 42,00
Cortile esterno	mq 45,00	50%	mq 22,50
Giardino	mq 28,00	50%	mq 14,00
TOTALE			mq 206,90

La villetta a schiera accessibile da Via Basile n.32 a Caltagirone, ha una consistenza in cifra tonda di **200 mq.**

3.8 Indagini e ricerche di mercato (16)

Si farà riferimento a prezzi medi di locali utilizzati come abitazione riscontrati nelle diverse zone in oggetto. Il prezzo medio di un locale utilizzato come abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 900,00 e €/mq 1.150,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili, presi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. (*allegato 12*)

Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1.000,00; considerando il grado di finitura, la qualità dei materiali esistenti, il fatto che l'edificio è dotato di vano garage/cantina con cortile e giardinetto privato.

3.9 Valutazioni (14, 17)

Prima di formulare un giudizio di stima finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- la posizione dell'immobile è un elemento di valutazione fondamentale per la loro stima;
- le comodità che l'edificio offre (ottime rifiniture, vano cantina/garage, cortile e giardinetto privato) è un altro elemento di valutazione molto importante.

Date le caratteristiche dell'immobile, la valutazione è stata eseguita basandosi esclusivamente sul valore di mercato e sul valore intrinseco di come alla data odierna si presenta. Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia discreta e che il più probabile valore di mercato sia questo.

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 161 part. 1064 sub 3	mq 200,00	1.150,00	230.000,00
TOTALE			€ 230.000,00

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, supposto libero e privo di vincoli, risulta in cifra tonda, di **€ 230.000,00** (Euro duecentotrentamila). La villetta a schiera non è divisibile.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunta.

1) L'unità immobiliare oggetto di stima sita in Via Basile n.32 è una villetta a schiera, composta da un piano seminterrato (adibito a ufficio), piano terra e primo (adibiti ad abitazione) ; appartiene ai debitori eseguiti per ragione di 1/2 ognuno come diritto di superficie.

2) Il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'unità immobiliare sita nel Comune di Caltagirone in Via Ernesto Basile 32, riportata al N.C.E.U. al foglio 161 particella 1064 sub 3, supposta libera e priva di vincoli, risulta pari **€ 230.000,00** (Euro duecentotrentamila/00).

3) Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Caltagirone li 09.12.2013

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Veronica Leone)