

arch. Stallone Francesca
via Umberto I, 32
93015 NISCEMI CL
tel. 0933.956758
fax. 0933.887330
Cell. 393.9149254
E-Mail francesca@techoservizi.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.I. Dott. Marcello P. M. Gennaro

☎ • ☎ • ☎

Esecuzione Immobiliare n. **119/2008**

Vertenza promossa da: Italfondario S.p.A.

contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale/della Pretura di Caltagirone

1. Premessa

Con Decreto di Nomina del 10/02/2009, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto arch. Francesca Stallone regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al numero 974 codice fiscale STL FNC 73E49 C286Q; con studio in via Umberto I 32 a Niscemi; tel. 0933.956758, fax 0933.887330, cell. 393.9149254, esperto per la stima dei beni pignorati e mi invitava a comparire all'udienza del 07/04/2009 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

L'esperto:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti

dai certificati in atti;

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanatorie;

j) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritto demaniale, di usi civici etc.)

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimenti agli eventuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo di eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione di frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei

fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, ha rinviato la causa per il prosieguo all'udienza del 10/11/2009

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita il 20/05/2009, le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 03/06/2009 alle ore 16.00; le stesse sono state rinviate e sono state concluse l' 08/06/2009, alle ore 16:30.

Nel corso del primo accesso, oltre all'arch. Francesca Stallone e al geom.

Gaetano Amato, assistente di studio, era presente solo la parte convenuta rappresentata da [REDACTED] moglie di [REDACTED] il quale è intervenuto nel corso delle operazioni.

Si è proceduto, poi, insieme ai costituiti ad un'ispezione sommaria dei luoghi e alle ore 16:15 si sono iniziate le operazioni di rilievo. A causa della impossibilità di accedere ai locali del piano terra le operazioni, di comune accordo, sono state rinviate al giorno 08/06/2009 alle ore 16:00.

In tale circostanza si è effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (foto dal n. 01 al n. 13) ed ho iniziato, assistita dal geom. Gaetano Amato, le operazioni di rilievo metrico, che ho proseguito e concluso, poi nel successivo sopralluogo del 08/06/2009.

Durante i sopralluoghi la parte convenuta, da parte sua, non ha avuto nulla da precisare o obiettare.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone e richiedendo i seguenti documenti e certificati:

- Copia delle Domande di Concessione Edilizia in Sanatoria;

2) presso l'UTE di Catania per controllare se l'immobile risulta regolarmente accatastato.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno, preliminarmente, procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi, fotografico e metrico, effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

L'edificio di cui la proprietà [REDACTED] è quota parte, è composto dal

piano terra, dal primo piano e dal secondo piano con terrazzo.

La proprietà esclusiva di [REDACTED] è composta da una porzione del piano terra e dal secondo piano con terrazzo al quale si accede a mezzo scala comune con altri.

4. Risposte ai quesiti/al mandato

4.a.

L'immobile di cui la proprietà [REDACTED], è sito nella via Tagliamento di Caltagirone al n.c. 37 (con ingresso condominiale) in quanto al secondo piano ed al n.c. 39 in quanto al piano terra. Il secondo piano confina con proprietà Quaranta, con aventi causa Pistone Giacomo, con proprietà Sardo-Lanzafame e con la via Tagliamento. Il piano terra confina con la scala condominiale, con aventi causa Pistone Giacomo, con proprietà Sardo-Lanzafame e con la via Tagliamento.

4.b.

Il bene di che trattasi, sito a Caltagirone, via Tagliamento n.c. 37 (secondo piano) e n.c. 39 (piano terra) risulta essere proprietà di [REDACTED], nato a Catania il 18/09/1978 e residente a Caltagirone in via Tagliamento n.c. 37, specificando che esso bene è stato acquistato quando [REDACTED] risultava essere celibe.

4.c.

Pervenne il suddetto immobile al signor [REDACTED] con atto notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone in data 22/04/2004 registrato a Caltagirone il 27/04/2004 al n° 594 e, (vedi titolo di proprietà) nel ventennio [REDACTED]

anteriore alla data del pignoramento non vi è stata nessuna discontinuità della trascrizione a favore.

4.d.

L'immobile in catasto risulta rappresentato come segue:

- soggetto individuato: [redacted], nato a Catania il 18/09/1978,

C.F. [redacted];

- Foglio 108 particella 1176 sub 4, categoria A/2, classe 7, vani 5,5, rendita catastale euro 553,90, via Tagliamento 37, piano secondo;

- Foglio 108 particella 1176 sub 5, categoria C/2, classe 8, mq 70, rendita catastale euro 271,14, via Tagliamento 39, piano terra.

4.e.

Attualmente la quota di fabbricato che appartiene al signor [redacted] risulta accatastata ed allineata al titolo di proprietà. Le visure ne confermano la corrispondenza solo ad esso titolo e non alla reale situazione dei luoghi che evidenzia una discordanza (lieve) per una diversa disposizione degli spazi interni e un'altra discordanza (grave) per la realizzazione del vano cucina ove la planimetria catastale stabilisce terrazzo.

Appare evidente che la realizzazione del detto vano cucina è susseguente alla data di stipula dell'atto pubblico o quantomeno alla redazione della planimetria catastale datata 07/07/1998.

Non si è provveduto all'accatastamento delle variazioni perché non essendo stato possibile (come appresso meglio specificato) avere la documentazione delle due sanatorie riguardanti l'immobile in modo da potere avere certezze sulla legalità di esso, si presume che le difformità creano pregiudizio e vadano eliminate e non catastate.

Qualora il signor Giudice ritenga necessario l'accatastamento anche delle opere (presumibilmente) abusive, si prega di disporre in merito.

La sottoscritta ha ritenuto doveroso un tale comportamento per evitare ulteriori ed inutili spese.

4.f.

Alla data di cui gli accertamenti sul bene sito a Caltagirone, via Tagliamento 37, proprietà del signor [REDACTED], gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria (ipoteca volontaria) rogata dal notaio dott. Gaetano Cammarata di Caltagirone, del 22/04/2004, numero di repertorio 89352/23915 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede a Milano; (Allegato 1)

2)- Atto pubblico amministrativo del 16/02/2007 numero di repertorio 335929/2006 richiesto dalla SERIT SICILIA S.p.A. con sede a Catania via Porto Ulisse 51 quale ipoteca legale derivata da (300) ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73; (Allegato 2)

3)- Atto giudiziario del 13/08/2008, numero di repertorio 683, Tribunale di Caltagirone quale Atto Esecutivo Cautelare, (726) verbale di Pignoramento Immobili a favore della Banca Intesa San Paolo S.p.A. (Allegato 3)

4.g.

L'immobile oggetto della presente relazione, così come previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel territorio del Comune di Caltagirone, risulta ubicato in zona B1. (Allegato 4)

Art. 38

B1 Aree sature urbane

1. In queste zone va verificato il limite di altezza di cui all'art. 8 del D.M.

2 Aprile 1968, n. 1444, per le zone territoriali B, per cui l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salve le disposizioni di cui all'art. 39 della L.R. n. 19/1972 e successive modifiche e integrazioni.

2. In queste zone è possibile la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione degli edifici.

3. ~~Demolizione e Ricostruzione:~~

a) Il rinnovo urbano avviene attraverso la demolizione e ricostruzione e deve avere queste caratteristiche:

I. la densità edilizia fondiaria sarà pari al 70% di quella media dell'isolato e non inferiore a 5 mc./mq. Per i lotti che assumono con la demolizione i caratteri del lotto intercluso si applicano le disposizioni della L.R. 19/1972 art. 39;

II. è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati; è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area sottostante le corti interne con locali interrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato;

III. la ricostruzione degli edifici deve avere come uno degli obiettivi prioritari il recupero, al livello del piano di campagna, di spazi liberi da destinare alla fruizione dei residenti e ai pedoni, in tal senso sono ammessi portici e pilotis con destinazione d'uso collettiva, ed è auspicabile un uso del verde

che armonizzi gli spazi liberi non edificati con le attività previste;

IV. i piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dal P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici e attività connesse alla residenza;

b) è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti e previsti;

c) tipologia edilizia: non sono ammesse le case unifamiliari isolate;

4. Gli altri interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia con le modalità prescritte nelle presenti norme.

5. Lotti interclusi:

a) Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq 120:

I. indice di fabbricabilità fondiaria: 9,00 mc./mq e comunque il volume massimo realizzabile per tali lotti è di mc. 1.000, come stabilito dalla legge;

II. posteggi privati 1/10 della cubatura;

III. altezza massima pari a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m. 13,50.

b) Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie compresa tra mq 120 e mq 200:

I. volume massimo realizzabile mc. 5,00;

II. posteggi privati 1/10 della cubatura;

III. altezza massima m. 11,00.

6. Nei casi suddetti l'edificazione è consentita nel preesistente

allineamento stradale anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 35/9 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Nelle rimanenti aree e per i lotti con superficie superiore a 200 mq. l'edificazione è consentita o con singole concessioni edilizie o con piani attuativi con i seguenti indici:

a) indice di fabbricazione fondiaria 5,00 mc./mq.;

b) altezza massima m. 13,50.

8. Indipendentemente dalla larghezza stradale è sempre consentito, sugli allineamenti stradali preesistenti, il raggiungimento dell'altezza minima di m. 8,00; per edifici di altezza superiore non potrà superarsi il doppio della larghezza stradale:

9. L'altezza massima degli edifici non può superare il doppio della larghezza stradale ed in nessun caso i m. 13,00 con non più di 4 elevazioni f.t. sempre che ciò sia consentito dalle norme sismiche.

10. Per gli edifici da edificare o in quelli da sopraelevare o da ampliare, aventi superficie non superiore a mq 200, l'altezza non può superare i m. 11, fermo restando le cubature realizzabili in relazione alle estensioni dei lotti.

11. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici le cui superfici nel loro complesso non superino mq. 120 possono attuarsi con l'indice di densità fondiaria di 9 mc./mq. Negli stessi casi del comma precedente, ma per superfici complessive non superiori a mq. 200, la cubatura massima raggiungibile è mc. 1.000.

12. Per le zone B perimetrate con le Leggi Reg.li 7/80; 70/81 sul riordino

edilizio, ricadenti in aree suburbane, per i lotti da edificare l'altezza massima è di m. 11,00.

13. Numero massimo piani: n. 3.

14. Le attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi pubblici e il verde attrezzato, nella misura stabilita per i diversi lotti interclusi descritti in precedenza, e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29/09/1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

15. Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ad esse ricadono al di fuori delle aree di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

16. La distanza minima tra fabbricati è pari a $\frac{1}{2}$ della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata.

17. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti le distanze da osservare tra i fabbricati sono quelli risultanti dal rapporto con il distacco, intendendo con ciò il rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra gli stessi che non può essere superiore a due. (vedi 4)

4.h.

Il fabbricato oggetto del procedimento di cui la presente relazione risulta essere stato ~~realizzato abusivamente~~ e quindi, in assenza di Concessione edilizia, Licenza edilizia, o autorizzazione.

Per esso risultano state inoltrate n° 2 istanze di sanatoria con il conseguente rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n° 215 del 29/08/1983 e n° 51 dell'11/03/2004, entrambe a nome della precedente proprietaria signora Tornello Angela, nata a Caltagirone il 13/07/1949.

Per il necessario riscontro tra lo stato attuale dell' immobile e le concessioni edilizie rilasciate, è stata inoltrata richiesta di visura degli atti esistenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caltagirone in data 11/06/2009. (Allegato 5). Il conseguente, ed autorizzato accesso è risultato infruttuoso perché nessun fascicolo riguardante le due concessioni edilizie risultava reperibile, tant'è che l'ufficio in data 18/09/2009 comunicava per iscritto che "da ricerche effettuate in archivio, al momento, non è possibile rilasciare tale documentazione..." (Allegato 6). Poiché la impossibilità di procedere al confronto tra l'attuale situazione dell'immobile con quanto sanato, crea pregiudizio grave ai fini della certezza della completa legalità di esso, si ritiene necessario chiedere al signor Giudice che disponga in merito anche alla luce della motivazione addotta dall'Ufficio Tecnico del comune di Caltagirone che giustifica l'impossibilità del rilascio della documentazione con la concomitanza del trasferimento dell'Ufficio in altra sede per cui "il fascicolo risulta MOMENTANEAMENTE irreperibile".

4.i.

Dei beni pignorati solo il secondo piano a destinazione abitativa risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia avendo il signor [redacted] contratto matrimonio dopo la data di acquisto.

Il piano terra risulta impegnato da un deposito di capi di abbigliamento appartenenti a terze persone che probabilmente lo detengono in affitto; in

tal senso non è stato possibile avere, o attingere altrove, informazioni dettagliate e certe sui soggetti titolari di un eventuale contratto di affitto né de canone percepito, limitandosi il signor [REDACTED], richiestogli, a specificare che non esisteva nessun contratto di affitto.

Non essendo sulle possibilità della sottoscritta andare oltre ad una semplice informazione, qualora il signor Giudice ritenga necessario avere certezze si prega di disporre in merito.

4.j.

Come prima specificato l'immobile proprietà del signor [REDACTED] si compone di un appartamento a secondo piano con ingresso comune con altri, dal n.c. 37 della via Tagliamento a destinazione abitativa e di un locale di deposito a piano terra avente ingresso dal nc 39 della via Tagliamento.

L'appartamento a secondo piano ha una superficie netta complessiva di mq 142,70 (pensiline e terrazza compresa). Esso si compone di una camera da letto avente la superficie di mq 15,56, di altra camera da letto avente superficie di mq 15,88 del bagno avente superficie di mq 6,77, del disimpegno avente superficie di mq 2,54, del soggiorno avente superficie di mq 23,81, di un primo ripostiglio di mq 10,71 e di un secondo ripostiglio più piccolo avente superficie di mq 5,01, della cucina avente superficie di mq 24,10, della terrazza avente superficie di mq 22,34 e delle due pensiline (est ed ovest) aventi superficie di mq 7,99 ciascuna. Si ha pertanto una superficie utile di mq 104,38 ed una superficie accessoria di mq 38,32. Il locale posto a piano terra è destinato a locale di deposito ed ha una superficie utile di mq 60,29. Appartiene ancora al signor [REDACTED] la

proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni della palazzina di cui le citate unità immobiliari fanno parte e cioè:

- Che il piccolo vano sottoscala appartiene per metà ciascuno alle due unità immobiliari poste al primo piano e al secondo piano;

- Che il corpo scala è pertinenza dei piani elevati;

- Che sul tetto di copertura della tromba scala, hanno diritto di collocare serbatoi entrambi i proprietari del primo e del secondo piano con relativo diritto di ispezione;

- Che il terrazzo posto a secondo piano è proprietà esclusiva di [redacted] così come l'area sovrastante alla copertura dell'intero fabbricato;

L'ubicazione dell'immobile, pur se servito da ogni e qualsiasi servizio, sia di rete che di gestione, è periferica ad est e la zona non è sottoposta a particolari vincoli, né storici né ambientali, così come la casa. La quota di immobile si presenta in ottimo stato, risulta rifinita a perfetta regola d'arte in ogni sua parte e può, quindi, definirsi abitabile tecnicamente il secondo piano ed agibile il piano terra.

4.k.

Nel corso dei sopralluoghi sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevando in particolare la ubicazione, la qualità delle finiture, le dotazioni, lo stato degli impianti e più in generale lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica anche presso Operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla

determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in questione. Si è tenuto conto delle note dettate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle indicazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni Civili.

L'unità abitativa è allacciata alla rete del gas per uso in cucina con proprio contatore ed è così pure per la rete elettrica. L'acqua calda non è centralizzata ma è prodotta con scaldabagni elettrici individuali. La raccolta delle acque nere avviene tramite regolare allaccio alla fognatura pubblica. Atteso lo scopo della valutazione che, come è stato detto precedentemente, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, è stato adottato il criterio sintetico, che s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente oggetto di compravendita, e quindi di prezzo noto.

Il metodo impiegato per la stima consiste nell'applicare alla consistenza dell'immobile, avente differenti caratteristiche, i valori pertinenti.

Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Per quanto concerne la determinazione delle consistenze si è proceduto alla determinazione della superficie netta vendibile come definita precedentemente, cioè 142,70 mq per quanto concerne la parte abitativa e 60,29 mq per il locale destinato a deposito. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi

ad immobili aventi analoghe tipologie anche ubicati in zone simili del territorio del Comune di Caltagirone.

I dati acquisiti hanno fornito valide indicazioni, che sono state opportunamente vagliate ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza all'uso cui è destinata;
- delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché la rispondenza della particolari esigenze abitative e residenziali;
- all'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

L'indagine di mercato ha consentito di accertare numerose contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Sono stati infatti acquisiti, nel corso dei sopralluoghi effettuati, elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di pubblicazioni specializzate di carattere locale.

Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, i risultati di quanto sopra possono essere sintetizzati indicando come i più probabili valori medi di mercato delle unità in questione, i seguenti valori unitari riferiti alla superficie netta vendibile come sopra determinata, così come è all'immobile

viene dato un valore di euro **182.261,00** (Euro centottantaduecentosessantuno/00).

Tale valore tiene conto anche delle modalità di vendita del bene e che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento.

Bisogna comunque specificare che occorre, ferma la necessità del riscontro con le "irreperibili" sanatorie, eventualmente demolire il vano destinato ora a cucina, già terrazzo.

4.i.

La proprietà come già più volte specificato, è composta da n° 2 unità immobiliari, pertanto una vendita separata risulta essere la più accessibile specificando che in tal caso l'unità abitativa ha un valore di euro **128.430,00** (centoventottoquattrocentotrenta/00), mentre il locale di deposito ha un valore di euro **54.261,00** (cinquantaquattromiladuecentosessantuno/00)

4.m.

La documentazione fotografica si trova di seguito allegata.

4.n.

Il bene così come è stato rilevato ed individuato si appartiene per intero al signor [REDACTED].

4.o.

L'immobile, pur nel giusto decoro delle abitazioni, pulite ed abitate, non ha le caratteristiche di beni di lusso e può benissimo essere classificato del tipo economico.

4.p.

I dati, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, risultano corretti e corrispondenti.

6 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

NISCEMI, li 29/09/2009

Con osservanza

(Arch. Francesca Stallone)
Arch.
Stallone
Francesca
N° 974



Francesca Stallone