

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Google Maps Via Giacomo Serpotta, 6



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 179/2016 R.G.E.

GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI S.p.A. contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

C.T.U. Arch. Laura Giammusso

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI

S.p.A. contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX



AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Premessa

La sottoscritta Arch. Laura Giammusso, nominata C.T.U. in data 19.12.2017, con la presente relazione tecnica adempie l'incarico conferitole, per determinare i seguenti quesiti:

1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori, segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale), alla redazione della relazione di stima e, in particolare:
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento sia esatta o idonea all'inequivoca individuazione del bene;
 - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
 - alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativi e la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, acquisendo copia della suddetta documentazione che dovrà essere allegata alla perizia di stima; accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

- alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi;

Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che fossero necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Operazioni di Sopralluogo

In data 27.04.2018, previo preavviso di raccomandata con ricevuta di ritorno, mi recavo presso l'immobile di proprietà del debitore sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, sito in via Serpotta n. 6 in località San Giovanni Gemini (AG), per svolgere le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta ha eseguito una verifica metrica alla pianta catastale ed un rilievo fotografico sia interno che esterno. Era presente il debitore, che ha acconsentito all'accesso nell'immobile.

Il sopralluogo si è chiuso alle ore 11:05.

Quesito 1

In ordine al quesito n. 1, si precisa che non sussistono carenze nella documentazione presentata dai creditori.

Come da certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dell'Avv. Dott. Sergio Rovera Notaio in Gevirate, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 12 settembre 2016 ai numeri 14084/12026, attesta quanto segue:

• Beni Oggetto dell'Esecuzione:

- a) magazzino sito in San Giovanni Gemini in via Serpotta n. 8, posto a piano terra, esteso catastalmente metri quadrati cinquantasette (mq 57) censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 4 via Serpotta n. 8, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 57, rendita catastale euro 105,98;
- b) unità abitativa sita in San Giovanni Gemini in via Serpotta n. 6, composta catastalmente da sette vani e mezzo, distribuiti tra il primo ed il secondo piano, confinante con via Serpotta, con proprietà Mirti, con proprietà Miceli e con proprietà Catarella Liborio, censito al N.C.E.U. del comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 10 via Serpotta n. 6, piano I e II, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 387,34;
- c) lastrico solare posto a terzo piano in San Giovanni Gemini in via Serpotta n.6, piano 3, superficie catastale mq 70.

- iscrizione ipotecaria volontaria nn. 5634/1016 in data 3 marzo 2008, per euro 216.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario per euro 108,000,00 a seguito di atto in data 28 febbraio 2008 n. 33758/7607 di repertorio dott.ssa Adriana Pizzuto, Notaio in Cammarata, a favore della General Electric Capital Bank S.a., con sede a Milano, codice fiscale 04467550960, a carico del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la sig.ra XXXXXXXXX, nata ad Agrigento il ■■■■■■■■■■.

Trascrizioni:

- trascrizione nn. 14084/12026 in data 12 settembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI S.P.A., con sede in Mondovì, a carico del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

QUESITO 2

L'accesso all'immobile avviene dal numero civico 6 della Via Serpotta, si tratta di un edificio a due elevazioni fuori terra che confina sul lato del prospetto principale con Via Serpotta, sul lato nord con proprietà ■■■■■■■■■■, sul lato sud con proprietà ■■■■■■■■■■ e sul lato est con proprietà XXXXXXXXX XXXXXX.

All'unità abitativa si accede dal vano scala che permette il collegamento ai piani.

La forma in pianta dell'immobile oggetto della stima è rettangolare ed il lato lungo è parallelo alla Via Serpotta.

La superficie complessiva del magazzino è di mq 57, quella del primo e secondo piano complessivamente di mq 158 e quella del lastrico solare di mq 70.

Il collegamento ai singoli vani, sia al primo che al secondo piano, avviene tramite un corridoio che percorre l'unità abitativa per tutta la sua lunghezza.

Il vano scala si presenta senza alcun rivestimento.

I pavimenti interni sono in ceramica e il bagno al secondo piano è sprovvisto di rivestimento. La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in laterocemento con tamponature in mattoni forati.

Le tamponature interne sono realizzate anch'esse con mattoni in laterizio forati, intonaco liscio e tinteggiatura con pittura a base di resine sintetiche.

L'altezza utile interna nel magazzino è pari a mt 3,90 mentre nell'unità abitativa è pari a mt 3,00.

Le porte interne sono del tipo ad anta battente in legno.

Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia realizzate secondo le normative ed appaiono in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento si presenta autonomo a gas metano.

2.1 DATI CATASTALI

I beni oggetto dell'esecuzione, risultano iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Gemini (AG).

Descrizione dei beni:

- a) magazzino, in San Giovanni Gemini via Serpotta n. 8, posto a piano terra, esteso catastalmente metri quadrati cinquantasette (mq 57) censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 4 via Serpotta n. 8, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 57, rendita catastale euro 105,98;
- b) unità abitativa, in San Giovanni Gemini via Serpotta n. 6, composta catastalmente da sette vani e mezzo, distribuiti tra il primo ed il secondo piano, superficie catastale mq 158, censito al N.C.E.U. del comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 10 via Serpotta n. 6, piano I e II, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 387,34;
- c) lastrico solare, in San Giovanni Gemini via Serpotta n.6, piano 3, superficie catastale mq

70.

2.2 REGOLARITA' URBANISTICA

Dall'esame della documentazione allegata relativa agli estratti del catasto, dei certificati acquisiti e dalle indagini svolte presso l'ufficio Edilizia Privata di San Giovanni Gemini, si evince che il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX è titolare della Concessione Edilizia n. 7925/84 rilasciata dal Comune di San Giovanni Gemini.

Sono presenti, tra gli allegati, i documenti che provano la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio quali: il Nulla Osta, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento, n. 26006 del 06.05.1985 e il certificato attestante l'inizio dei lavori oggetto della sopraccitata concessione, avvenuti in data 07.06.1985.

Dalle indagini svolte si evidenzia che l'immobile non ha subito modifiche rispetto alla distribuzione originaria.

2.3 POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI

Nel caso in esame l'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà 1000/1000 del debitore XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX pertanto il bene non necessita di alcuna divisibilità.

2.4 POSSESSO DEI BENI

L'immobile al momento del sopralluogo risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, il quale oltre ad abitarlo ha sul luogo la propria residenza.

2.5 VALUTAZIONI TECNICO ECONOMICHE DEI BENI

Alla luce di quanto esposto in precedenza, per rispondere al seguente quesito si rappresenta quanto segue.

Premesso che:

- ai fini della valutazione dell'immobile a destinazione residenziale è fondamentale tenere presente le caratteristiche proprie dell'immobile quali: la zona dove esso è localizzato, l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, l'adiacenza ad esercizi commerciali e la presenza di servizi relativi al trasporto urbano.

Il criterio di stima per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico – comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta e ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari.

Dati metrici generali

- 1) Superficie interna magazzino (Sm) 57 mq
- 2) Superficie interna piano primo (Sp1) 79 mq
- 3) Superficie interna piano secondo (Sp2) 79 mq
- 4) Lastrico solare 70 (Sl) mq
- 5) Balcone piano primo (Sb1) 11,77 mq
- 6) Balcone piano secondo (Sb2) 11,77 mq
- 7) Volume 689,83 mc

Calcolo superficie commerciale

$$\text{Sp1} + \text{Sp2} + \text{Sm} + (\text{Sl} \times 25\%) + (\text{Sb1} \times 25\%) + (\text{Sb2} \times 25\%) = 215,00 + (70 \times 25\%) + (11,77 \times 25\%) + (11,77 \times 25\%) = \text{mq } 249,55$$

La superficie commerciale complessiva risulta: 249,55 mq

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione “metodo sintetico – comparativo”, si basa sull'applicazione, al parametro “superficie commerciale”, del

valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall'indagine esperita per la valutazione dell'immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Agrigento – Catasto, le quotazioni attinte on-line dall'Osservatorio Immobiliare e le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è emerso un valore medio di superficie abitativa pari a euro 500,00.

STIMA SINTETICA O COMMERCIALE

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato mq

249,55 x 500,00/mq = **Euro 124.775,00**

A titolo di verifica si procede alla valutazione dell'immobile in esame adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 10% (imposte, sfitti, manutenzione, e ammortamenti, assicurazioni), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto:

$Rn/r = \text{Valore di Mercato.}$

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari a 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

STIMA ANALITICA O A REDDITO

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 350,00 x 12 = Euro 4.200,00

A detrarre spese 10% = Euro 420,00

Reddito Netto = Euro 3.780,00

Rn/r = Valore di Mercato

Euro 3.780,00 / 3,5% = **Euro 108.000,00**

Meditando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica, avremo quindi:

Euro 124.775,00 + 108.000,00 / 2 = **Euro 116.387,50**

In c.t. = **Euro 117.000,00**

SCHEMA RIEPILOGATIVA

Immobile ad uso civile abitazione composto da:

- Da magazzino sito in San Giovanni Gemini in via Serpotta n. 8, posto a piano terra, esteso catastalmente metri quadrati cinquantasette (mq 57) censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 4 via Serpotta n. 8, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 57, rendita catastale euro 105,98;
- unità abitativa sita in San Giovanni Gemini in via Serpotta n. 6, composta catastalmente da sette vani e mezzo, distribuiti tra il primo ed il secondo piano, superficie catastale mq 158, censito al N.C.E.U. del comune di San Giovanni Gemini come segue: foglio 12 particella 888 sub 10 via Serpotta n. 6, piano I e II, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 387,34;
- lastrico solare posto a terzo piano in San Giovanni Gemini in via Serpotta n.6, piano 3, superficie catastale mq 70.

Superficie commerciale complessiva mq 249,55.

Da quanto esposto si relaziona che il valore attuale, in libero commercio, dell'immobile comprensivo delle sue pertinenze è stimabile in complessivi Euro 117.000,00, che si ritengono congrui e reali.

Ritenendo di avere assolto al mandato ricevuto conferitomi, si mette la presente relazione perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione in merito alle metodologie adottate per il raggiungimento del fine dell'incarico.

ALLEGATI:

- 1) Copia ricevuta di ritorno raccomandata;
- 2) Verbale di Ricognizione;
- 3) Rilievo fotografico;
- 4) Planimetria catastale piano primo e secondo;
- 5) Visura catastale;
- 6) Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Agrigento;
- 7) Certificato comunicazione inizio lavori;

Campobello di Licata, 10.06.2018

Il C.T.U.

Arch. Laura Giammusso