

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Tribunale Civile di Caltagirone

SEZIONE ESECUZIONI

Dott.ssa G. Amato

Procedimento Esecutivo n°07 /03 R.Es. Imm.

Esecutati :

Esecutore:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone

Dott.ssa Giusi Amato

I. Premessa

Con ordinanza emessa il 15.10.03, la S.V. nominava me sottoscritto dott. ing. Angelo Alberghina, con studio in Caltagirone v. Oleandri 1/a, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3930, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n° 07/03 R.Es. promossa da Intesa BCI spa contro

[redacted] invitandomi a comparire all'udienza del 28.01.2004 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

In tale data mi veniva affidato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio 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. 47/85 e n.724/94 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 beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicandone in ciascuna di tali relazioni:*
- A. *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, l'eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della prima lettera con un numero progressivo;*
- B. *una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
- C. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di locazione o di 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;*
- D. *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per quest'ultimi, i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso positivo o negativo, sull'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.

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

F. La valutazione complessiva del bene, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

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



3. *Alleggi il perito per ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne.*

4. *Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata.*

Nel concedermi inizialmente termine di giorni 120 per il deposito della relazione, la S.V. rinviava all'udienza del 20.09.04.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In forza di quanto stabilito all'udienza del 28.01.2004 nella quale ho prestato il giuramento, a mezzo raccomandata a.r. ho comunicato alle parti che le operazioni di sopralluogo avrebbero avuto inizio in data 21.02.2004 alle ore 8.30, avanti l'immobile di proprietà degli esecutati,



In tale occasione ho avuto la presenza

Ho effettuato una sommaria ispezione dei luoghi e dei locali distribuiti su due piani del fabbricato, evidenziandone uno stato di buona manutenzione dell'intero stabile. Dopo di che ho continuato le operazioni di rilievo strumentale, come riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

Non avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ho rinviato le stesse al giorno sei marzo 2004 alle ore 8,30 presso l'unità immobiliare sita in Niscemi p.zza G. Bruno 4.

Al secondo sopralluogo ho effettuato un'ispezione dei luoghi e dei locali distribuiti in tre piani del fabbricato, evidenziandone anche

qui uno stato di buona manutenzione; nonché ho continuato le operazioni di rilievo strumentale per poter verificare e riscontrare quanto richiesto nel mandato.

Successivamente, ho effettuato alcune ricerche di mercato per la determinazione del valore medio degli immobili, relative alla zona del centro di Niscemi ed appartamenti aventi tipologia simile, nonché mi sono avvalso delle informazioni acquisite presso alcune agenzie immobiliari.

Sulla scorta di tutto il materiale acquisito sono arrivato alle conclusioni che qui di seguito illustro.

3. Precedenti

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27.01.2003, trascritto il 18.02.03 ai n.ri 3574 / 3266 IntesaBCI Gestione Crediti spa, nella qualità di procuratore di IntesaBCI spa - già Banco Ambrosiano Veneto spa, in forza dell'esposizione debitoria di £. 75.000.000 sino al 14.05.1998 a seguito di n.1 contratto di mutuo ipotecario stipulato avanti il notaio F. Ferrara il 29.04.1998 con rep. n.28633 e rep. n.8793 di raccolta, concessi dall'agenzia di Caltagirone ai sigg.ri

A garanzia del credito vantato da IntesaBCI Gestione Crediti spa risultano ipotecati i beni più avanti indicati, per cui si è resa necessaria la stima di:

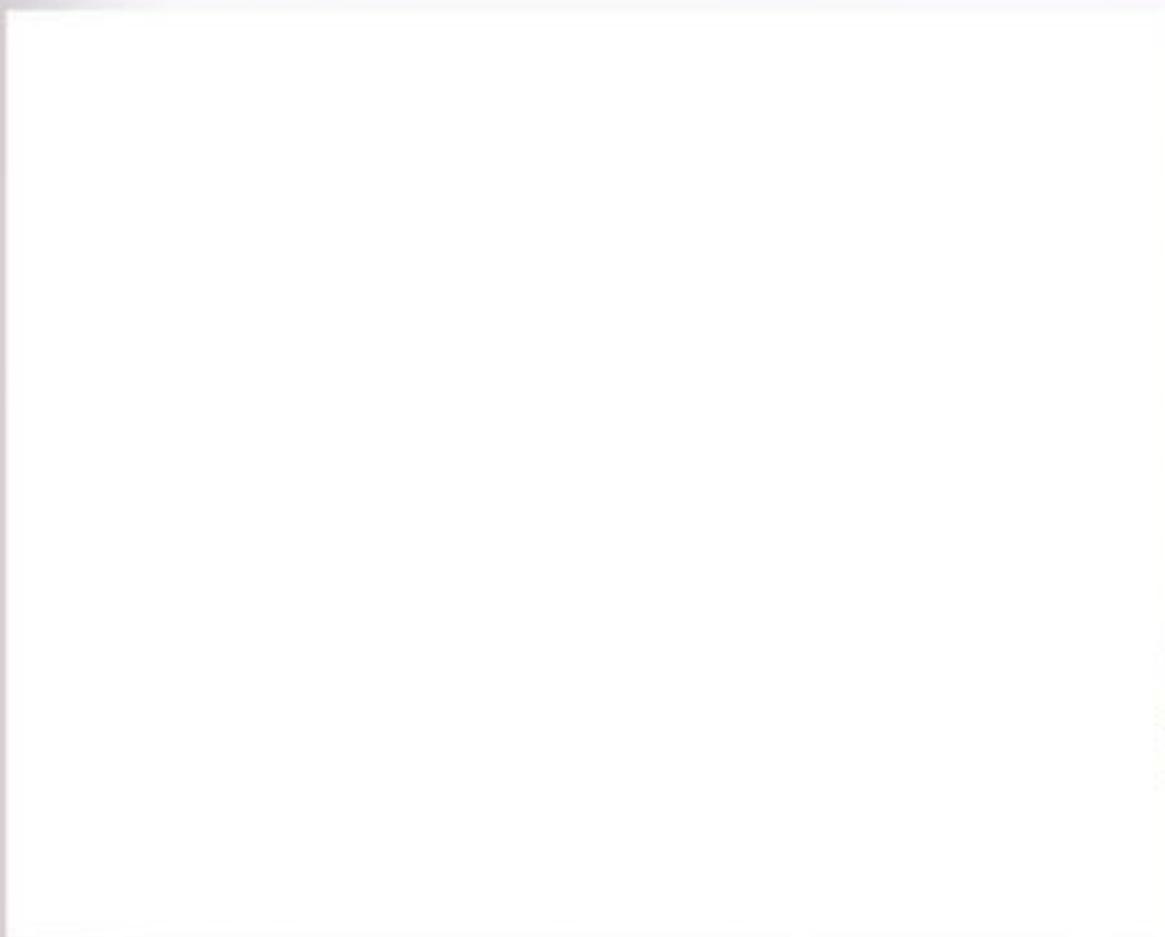


2. unità immobiliare sita in Niscemi(CL), p.zza G. Bruno 4 costituito da:

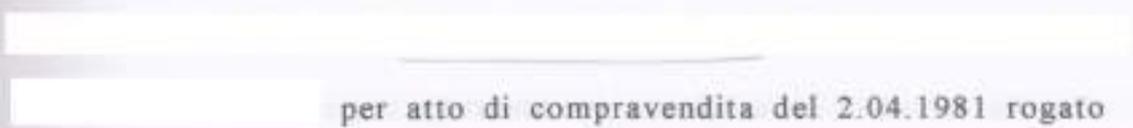
2.1. **appartamento per civile abitazione**, facente parte del fabbricato, disposto su tre piani e individuato al N.C.U.E. del Comune di Niscemi al foglio 33, particella 1193 sub.1, avente rendita catastale di €. 82,43 composto da 3,5 vani catastali e accessori, di complessivi mq. 88,00 di categoria A/4, classe 3, con variazione del 01.01.1994 e variazione del quadro tariffario.



scuderia, essa risulta essere per intero di proprietà di



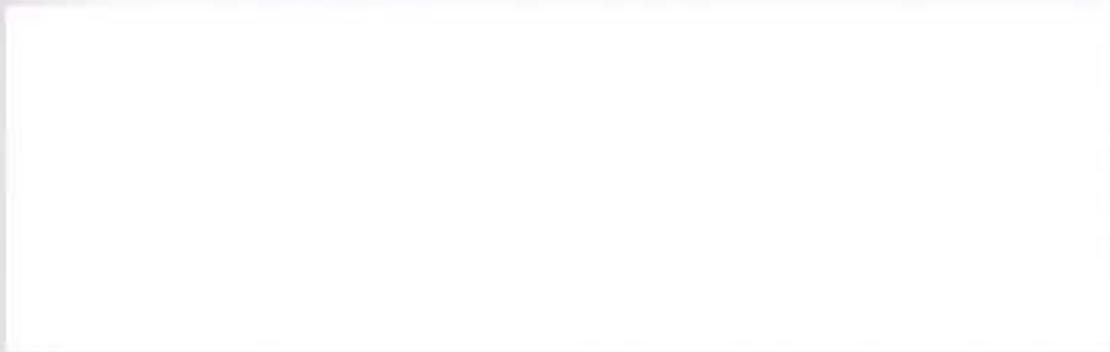
Mentre l'altra unità immobiliare da stimare, sita in p.zza G. Bruno 4 - Niscemi (CL), indicata nel precedente punto 2., costituita soltanto dall'appartamento per civile abitazione, risulta essere di proprietà per metà indivisa di



per atto di compravendita del 2.04.1981 rogato dal Notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, trascritto a il 12.12.1988 ai nn. 14699 / 12479.

4. Descrizione delle unità immobiliari

Il complesso dei beni si ritiene debba essere considerato separabile
in due lotti, come appresso specificato:





SECRET







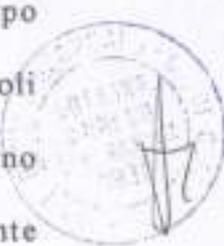
4.2. unità immobiliare sita in Niscemi(CL), p.zza G. Bruno,

4. Trattasi di unità immobiliare posta nell'agglomerato urbano di Niscemi (CL) indicata nel P.R.G. in zona B2, attualmente disabitato, dove è possibile individuare:

4.2.1. appartamento per civile abitazione, disposto su tre livelli, costituisce il fabbricato prospiciente la p.zza G. Bruno; la costruzione è appoggiata sui lati ovest e nord per

intero ai fabbricati di proprietà

, sul lato est risulta adiacente, il piano terra, alla ditta , il primo piano alla ditta , il secondo piano e la terrazza risultano non accostati a fabbricati; infine, il fabbricato sul lato sud è prospiciente la p.zza G. Bruno, in cui si ha l'ingresso al civico 4. L'appartamento si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto dai seguenti vani così disposti: al piano terra il vano ingresso in cui si sviluppa il corpo scala composto da pianerottoli di interpiano e pianerottoli di accesso ai due piani; al primo piano vi è la zona giorno composto da un salone-soggiorno ed un servizio avente ingresso dal primo pianerottolo della scala; al secondo interpiano vi è un ampio ripostiglio; al secondo piano vi sono una stanza da letto ed un bagno; al terzo interpiano si ha accesso ad un altro ripostiglio; infine, giunti al terzo piano si accede alla terrazza con superficie calpestabile che si affaccia sul lato sud attraverso un balcone e sul lato est da una ringhiera in muratura. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di blocchi di tufo calcareo-arenario con pilastri in opera poggianti su travi rovesciate perimetrali e plinti isolati centrali, nonché le travi a spessore ed i solai in c.a. gettato in opera e laterizi e presenta tre travetti per metro, con balconi disposti sul primo, secondo e terzo piano.



4.2.1.1. l'appartamento ad uso abitativo, disposto su tre livelli fuori terra, ha una superficie complessiva di mq. 112,00 composta da mq. 96,00 superficie abitabile e mq. 16,00 per il vano scala; si accede all'interno dell'appartamento da p.zza G. Bruno tramite il vano ingresso collocato al piano terra avente superficie di $s = \text{mq.} 16,00$ ed altezza $h = \text{mt.} 3,40$ in cui si sviluppa il corpo scala; al primo piano vi è la zona giorno in cui sono presenti il vano soggiorno-salone, il vano cucina ed un bagno, la superficie lorda del primo piano è di mq. 47,80 di cui abitabile mq. 31,80 ed altezza $h = \text{mt.} 3,30$; al secondo piano di superficie complessiva di mq. 47,80 di cui mq. 16,00 per il corpo scala ed altezza $h = \text{mt.} 2,95$, vi è la zona notte composta da un vano letto, un bagno ed un ripostiglio; al terzo piano è presente una terrazza con lastricato solare avente superficie pari a mq. 34,45 di cui mq. 2,65 di ballatoio prospiciente la p.zza G. Bruno; in tutti e tre i piani prospicienti la p.zza G. Bruno sono presenti per ogni piano un ballatoio calpestabile avente rispettivamente superficie di mq. 2,65.

Il tutto inserito in Zona B2 del P.R.G. (*zona edificata totalmente o parzialmente edificata*) nel comune di Niscemi all'indirizzo di p.zza G. Bruno 4/6.



Lo stato di manutenzione del fabbricato appare in buono stato, rifinito soltanto all'interno dell'appartamento dove le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura, il corpo scala realizzato in c.a. in opera con rivestimento in marmo e la pavimentazione dei locali è realizzata in mattoni di cemento con scaglie irregolari di marmo, mentre all'esterno il fabbricato non presenta alcun elemento di rifinitura se non sul prospetto al piano terra è presente l'intonaco per esterni di colore bianco.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi risulta che il fabbricato, indicato al N.C.E.U. di Niscemi al foglio 33 alla particella 1193 sub. 1 (unità abitativa), ha destinazione urbanistica in zona B2 del P.R.G.

A seguito dei rilievi strumentali e delle verifiche eseguite presso gli uffici competenti risultano altri ambienti non regolarizzati e non compresi nella licenza edilizia del 24.11.1966, come il corpo scala a cui si è aggiunta la costruzione di due rampe con pianerottolo di interpiano dal secondo al terzo piano, in modo da raggiungere quota del terzo piano e rendere calpestabile il lastricato solare del secondo piano, tale realizzazione non crea volumi abitabili. Tale variazione è antecedente l'anno 1985, come dichiarato dalla proprietaria.

La porzione del complesso immobiliare stimata, è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Niscemi nel modo che segue:

- Fabbricato sito in Comune di Niscemi (CL), identificato nel foglio n.33, particella 1193, sub.1, p.zza G. Bruno 4, piano T.;



con dati derivanti da variazione di classamento automatico n.5423. 1/1984 del 5/12/1984 in atti dal 21/04/1998: cat. A/4 classe 2, consistenza di 3,5 vani e superficie catastale di mq. 44, rendita catastale pari a €. 82,43.

All'atto della notifica del pignoramento, la suddetta partita catastale è intestata a _____, nata a _____

_____, in cui vige il regime di comunione dei beni con il marito

nato a _____

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile vengono illustrate nell'allegato fotografico.

4.1 - Indicazione delle Ipoteche sulla porzione immobiliare stimata, nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 18.02.2003.

Nel ventennio anteriore al pignoramento, nonché successivamente, non ho riscontrato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti ipoteche:

1. ipoteca volontaria per €. 40.000.000 iscritta il 20.05.1988 ai nn. 6110/443 a favore della Banca Popolare Don Bosco di S. Cataldo (oggi Banca Popolare Sant'Angelo di Licata) su appartamento identificato al N.C.E.U. di Niscemi al fg. 36, particella 360, sub.7, Via Donati 1, piani T., 1 e 2, in forza di contratto di mutuo del 19.05.1988 notaio Rita Monica di Mazzarino; tale debito, a dire della proprietaria, è stato sanato con il creditore.



2. ipoteca volontaria di I° grado per £. 135.000.000 iscritta il 11.01.1997 ai nn.434/19 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo di Licata sulle unità immobiliari suindicate, in forza di contratto di mutuo del 10.01.1997 notaio Scicolone di Gela;
3. ipoteca volontaria di II° grado per £. 75.000.000 iscritta il 2.05.1998 ai nn.3481/338 a favore del contro Banco Ambrosiano Veneto spa di Caltagirone sulle unità immobiliari suindicate, in forza di contratto di mutuo n. 28.633 rep. 8.793 del 29.04.1998 notaio Filippo Ferrara di Caltagirone e registrato presso Ufficio Registro di Gela in data 30.04.1998 al n. 500;
4. pignoramento immobiliare per €. 44.092,17 (di cui €. 21.880,01 per semestralità arretrate dal 31.10.99 al 30.04.02 ed €. 18.899,98 per capitale residuo al 1.05.02) notificato il 23.01.2003 trascritto il 18.02.2003 ai nn. 35744/3266 a favore della Banca IntesaBCI di Caltagirone contro
5. la somma di €. 6.196,00 a seguito di sottoscrizione di n. 2 cambiali finanziarie non corrisposte al Banco di Sicilia spa in data 20.12.02 con firme degli esecutati



5. Risposte ai quesiti posti dal Giudice

Domanda 1.A - Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Risposta 1.A – La porzione immobiliare stimata è composta da due unità immobiliari distinte; esse sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel modo che segue:



2. unità immobiliare 2., sita in Niscemi(CL) p.zza G. Bruno 4, è costituito da:

2.1 appartamento per civile abitazione, facente parte del fabbricato, disposto su tre piani e individuato al N.C.U.E. del Comune di Niscemi al foglio 33, particella 1193 sub.1, avente rendita catastale di €. 82,43 composto da 3,5 vani catastali e accessori, di complessivi mq. 88,00 di categoria A/4, classe 2, con dati derivanti da impianto meccanografico in atti dal 1.01.1994 e rendita catastale €. 82,43.

Domanda 1.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. 47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Risposta 1.B - Dagli accertamenti effettuati in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, risulta che:



➤ unità immobiliare 2. - fabbricato con destinazione urbanistica zona B3 del P.R.G., al N.C.E.U. di Niscemi al foglio 33 alla particella 1193 sub. 1; da tale data non risultano registrate modificazioni edilizio-urbanistiche tali da richiedere concessione edilizia. Ma a seguito dei rilievi strumentali e delle verifiche presso gli uffici competenti, risultano alcuni ambienti che creano volumi non regolarizzati con la concessione edilizia, identificati nelle planimetrie quotate del secondo e terzo piano relative allo stato attuale, come rappresentato negli allegati A-_.



1 - n.2 rampe scala dal II° p. al III°p. - mq. 11,20 - h. 2,95	
Cc = costo di costruzione	€ 4.500,00
Vd = volume locale scala mc.	13,216
Ps = percentuale rid. Superf. Scala	40%
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xVd =	€ 266,92
2 - Locale letto II° p. - mq. 16,10 - h. 2,95	
Cc = costo di costruzione	€ 3.500,00
Vd = volume locale letto II° p. mc.	47,79
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xVd =	€ 275,50
3 - ballatoi III° p. - mq. 2,65 - prospetto p.zza G. Bruno	
Cc = costo di costruzione	€ 4.500,00
Sd = superficie terrazza mq.	33,50
Sb = superficie ballatoio mq.	2,65
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xSt =	€ 308,43
TOTALE COSTO SANATORIA = € 542,42	

A seguito della sanatoria edilizia per l'unità immobiliare 2, si dovrà fare ricorso alla somma di €. 542,42. Quindi, per quanto riguarda l'unità immobiliare 2, la conformità tra l'opera realizzata e opera licenziata con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Niscemi, con n.3 del 24-11-1966 relativa all'appartamento, il sottoscritto ha potuto constatare l'esistenza di alcune difformità relative al solo corpo scala che conduce dal secondo piano al lastricato solare del terzo piano e ciò è evidenziato dal confronto effettuato tra il progetto presentato al comune di Niscemi, in data 20-09-1966, e lo stato di fatto dell'immobile rilevato nel corso dei due sopralluoghi. (vedi planimetria, progetto esecutivo con licenza edilizia ed elaborati grafici relativi allo stato di fatto degli appartamenti allegati).



In particolare le difformità consistono: a) nella costruzione di due rampe di scala con interpiano in continuazione della scala esistente per complessivi mq. 11,20 e della realizzazione del ballatoio.

L'abuso effettuato ancor prima la data del 28-5-1985 per come dichiarato dal legittimo proprietario, relativa al condono edilizio, può essere sanato ancora oggi facendo riferimento alla legge 28-2-1985 N°47 e successive modificazioni e/o integrazione effettuate con decreto legge 649 di Luglio 1994, riaprendo eventualmente i termini per come consentito dalla normativa sulle esecuzioni immobiliari.

Tale abuso, pur comportando un aumento di volumetria, non è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente che consente di

eseguire piccole pertinenze (verande) ad uso ripostiglio, purché siano fatti salvi i diritti dei terzi.

E' necessario comunque presentare una pianta planimetrica attestante lo stato attuale dell'appartamento nonché la necessaria documentazione fotografica con le ricevute di versamento relative all'oblazione e agli oneri di concessione da pagare.

Successivamente bisognerà effettuare la necessaria variazione catastale all'U.T.E. di Caltanissetta e chiedere il rilascio del certificato di abitabilità e/o usabilità.

Domanda 1.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.

Risposta 1.C - Analizzando gli atti e confrontando i dati desunti dalla visura catastale non vi era corrispondenza tra la descrizione fatta nell'atto di pignoramento e quanto descritto al N.C.E.U. di Niscemi per le rispettive unità immobiliari, come indicato nell'allegata visura catastale del 6.03.03.

Domanda 2.A - 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, l'eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della prima lettera



con un numero progressivo;

Risposta 2.A – Il bene oggetto dell'incarico costituito dalle due unità immobiliari, così distinte:

[redacted], ed unità 2, sita in Niscemi(CL), p.zza G. Bruno

4.

Risposta 2.A - 1 Per quanto riguarda l'unità immobiliare 1, essa è composta da:



Risposta 2.A - 2 Per quanto riguarda l'unità immobiliare 2.

sita in Niscemi(CL), p.zza G. Bruno 4 essa è composta da:

unità 2.1 appartamento per civile abitazione, facente parte del fabbricato, disposto su tre piani e individuato al N.C.U.E. del Comune di Niscemi al foglio 33, particella 1193 sub.1, avente rendita catastale di €. 82,43 composto da 3,5 vani catastali e accessori, di complessivi mq. 88,00 di categoria A/4, classe 2, con dati derivanti da impianto meccanografico in atti dal 1.01.1994 e rendita catastale €. 82,43.

L'unità immobiliare individuata al foglio 33 part. 1193 risulta addossata sui tre lati ad altri fabbricati, nonchè confina a Nord con la proprietà _____, ad Est con la part. 1193 sub. 2 di proprietà _____ in corrispondenza del piano terra e con la part. 1192 di proprietà _____ in aderenza in corrispondenza del primo piano, a Sud confina con la p.zza G. Bruno, infine ad Ovest confina con la part. 114 e in aderenza con il fabbricato di proprietà _____ come sono individuate nel foglio 33 N.C.E.U. di Niscemi.



Domanda 2.B - Una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti.

Risposta 2.B.1 -











Risposta 2.B - unità immobiliare 2. - Trattasi di un fabbricato realizzato su due elevazioni fuori terra. Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione di mq. 88,04, con lastricato solare di mq. 33,50 disposto al piano terzo e di complessivi mq. 8,00 di ballatoio disposti ai piani primo, secondo e terzo.

- Per la determinazione della superficie commerciale abitazione oggetto della stima preciso quanto segue: la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è di mq 88,04,** di cui di superficie scoperta mq 8,00.

- Per il valore medio delle abitazioni al mq per abitazioni similari a quella oggetto della stima. Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a un'abitazione situata nel Comune di Niscemi, avente come categoria catastale A/4 e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile ove è situata l'unità immobiliare, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di € 500,00 al metro quadrato. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che descriverò dettagliatamente partendo dalla



zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e infine, all'analisi delle caratteristiche interne.

- Descrizione della zona ove è situata l'abitazione. La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i mt 101 e i mt 300 dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) per un coefficiente relativo pari a 1,12; mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra i mt 30 e i mt 50, per un coefficiente corrispondente di : 1,10. La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 0,68. Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in: 1,00. Nella zona in esame il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente e stimabile in: 1,00. Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,02. Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto: 1,00. Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in: 1,00. Non sono presenti



attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,02. Infine, il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,88.

- descrizione dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare.

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto del gas, impianto di riscaldamento autonomo, impianto del telefono, non è presente alcuna dotazione funzionale quale palestra, giardino ecc., situazione che nell'insieme da un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 0,92. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico; non esistono i decori della facciata; la scala di accesso all'unità immobiliare è piccola e poco pregevole; il portone di accesso all'edificio è di scarso valore estetico; le porte di accesso ai vani sono di un valore e materiale di scarsa considerazione; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 0,94. Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: non è stata rilevata la presenza di alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di



videocitofono; non esiste recinzione della proprietà privata; nelle ore notturne abbiamo, in generale, un silenzio diffuso e duraturo; non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i proprietari degli immobili adiacenti allo stabile. Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: 0,97. La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 0,89. Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,75.



- descrizione dell'unità immobiliare. Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state

rilevate solo alcune zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esiste un ambiente di deposito; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,00. L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare non sono di un discreto valore estetico; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile; Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 1,00. L'abitazione si affaccia sulla strada principale, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 1,15. Il taglio dell'alloggio è tale da variare il coefficiente del medesimo in: 1,25. La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai



lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,00. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 1,44.

Domanda 2.C - *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di locazione o di 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.*

Risposta 2.C - A seguito degli accertamenti effettuati, ho riscontrato che l' [redacted]

[redacted] mentre l'unità immobiliare 2. di p.zza G. Bruno risulta disabitata.

Domanda 2.D - *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per quest'ultimi, i costi necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso positivo o negativo, sull'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.

Risposta 2.D - per quanto riguarda questo quesito posso soltanto affermare che risultano difformità urbanistico-catastali relative agli ambienti indicati come: "Locale corpo scala dal II° al III° piano" di superficie di mq. 11,20, "Locale ad uso cisterna" di mq.6,50 , "Locale letto" ricavato al piano II° avente superficie mq. 48.00 "ballatoio" collocato al piano III° di mq. 2,65 come evidenziati con il tratteggio di colore rosso negli allegati planimetrici.



I costi da sostenere per la concessione in sanatoria edilizia sono indicati nella tabella seguente:

1 - n.2 rampe scala dal II° p. al III°p. - mq. 11,20 - h. 2,95	
Cc = costo di costruzione	€ 4.500,00
Vd = volume locale scala mc.	13,216
Ps = percentuale rid. Superf. Scala	40%
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xVd =	€ 266,92
2 - Locale letto II° p. - mq. 16,10 - h. 2,95	
Cc = costo di costruzione	€ 3.500,00
Vd = volume locale letto II° p. mc.	47,79
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xVd =	€ 275,50
3 - ballatoi III° p. - mq. 2,65 - prospetto p.zza G. Bruno	
Cc = costo di costruzione	€ 4.500,00
Sd = superficie terrazza mq.	33,50
Sb = superficie ballatoio mq.	2,65
costo sanatoria Cs = Ccx5,4% + € 1,81xSt =	€ 308,43
TOTALE COSTO SANATORIA = € 542,42	

Per i vincoli ed oneri giuridici figurano le trascrizioni pregiudizievoli così specificate:

- ipoteca volontaria per £. 40.000.000 iscritta il 20.05.1988 ai nn. 6110/443 a favore della Banca Popolare Don Bosco di S. Cataldo (oggi Banca Popolare Sant'Angelo di Licata) su appartamento identificato al N.C.E.U. di Niscemi al fg. 36, particella 360, sub.7, Via Donati 1, piani T., 1 e 2, in forza di contratto di mutuo del 19.05.1988 notaio Rita Monica di Mazzarino; tale debito, a dire della proprietaria, è stato sanato con il creditore.
- ipoteca volontaria di I° grado per £. 135.000.000 iscritta il 11.01.1997 ai nn.434/19 a favore del contro Banca Popolare Sant'Angelo di Licata sulle unità immobiliari suindicate, in forza di contratto di mutuo del 10.01.1997 notaio Scicolone di Gela;
- ipoteca volontaria di II° grado per £. 75.000.000 iscritta il 2.05.1998 ai nn.3481/338 a favore del contro Banco Ambrosiano Veneto spa di Caltagirone sulle unità immobiliari suindicate, in forza di contratto di mutuo n. 28.633 rep. 8.793 del 29.04.1998 notaio Filippo Ferrara di Caltagirone e registrato presso Ufficio Registro di Gela in data 30.04.1998 al n. 500;
- pignoramento immobiliare per €. 44.092,17 (di cui €. 21.880,01 per semestralità arretrate dal 31.10.99 al 30.04.02 ed €. 18.899,98 per capitale residuo al 1.05.02) notificato il



23.01.2003 trascritto il 18.02.2003 ai nn. 35744/3266 a favore della Banca IntesaBCI di Caltagirone contro

€ [redacted]

- la somma di € 6.196,00 a seguito di sottoscrizione di n. 2 cambiali finanziarie non corrisposte al Banco di Sicilia spa in data 20.12.02 con firme degli esecutati

Domanda 2.E - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notato, data di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.



Risposta 2.E - Per quanto riguarda il certificato storico catastale, per l'individuazione dei precedenti proprietari, relativo al ventennio con l'elencazione di ciascun atto, ho avuto modo di poter riscontrare che la proprietà di p.zza G. Bruno 4 risulta acquistata dai sigg.ri [redacted] e risultava essere di proprietà dei [redacted] nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il 1 [redacted] come indicato nell'atto di compravendita del 2.04.1981, presso Notaio Pisa e trascritto il 28/04/1981 ai nn. 4161 / 3618.

Mentre la proprietà di via Donati 1, risulta acquistata soltanto dalla s [redacted] per acquisto fatto dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], con atto di

transazione del 28.05.1996 presso notaio Cammarata e trascritto il 6.06.1996 ai nn.ri 5939 / 5143.

Nel caso in cui l'Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione riterrà opportuno disporre del suindicato certificato storico, sarà mia premura integrare il presente quesito non appena in possesso del relativo documento ufficiale.

Domanda 2.F - *La valutazione complessiva del bene, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.*

Risposta 2.F - la valutazione del bene oggetto del pignoramento ha considerato le caratteristiche delle singole unità immobiliari indicate nel paragrafo relativo alla domanda 2.B (Risposta 2.B.1 e Risposta 2.B.2). Alla luce di quanto finora precisato ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente Consulenza.

La natura dei beni pignorati permette la formazione di due distinti lotti.

1 - Risposta 2.F.1 - Calcolo del valore del Lotto 1 - unità immobiliare 1. (v.

Donati 1). Per la stima del valore attuale dell'immobile ho utilizzato il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella località alla data della presente, apportando in seguito dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile. Avendo preso come valore di riferimento medio



la cifra di € 650,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente, posso dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 513,55 . Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 115,30 e del fatto che l'appartamento è libero, avremo un valore dell'abitazione di Euro 59.211,91.



2 - Risposta 2.F.1 - Calcolo del valore del Lotto 2 - unita' immobiliare 2. (p.zza

G. Bruno 4). Per la stima del valore attuale dell'immobile ho utilizzato il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella località alla data della presente, apportando in seguito dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 600,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente posso dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 572,68 . L'appartamento risultando libero non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va

pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1,00. Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 88,045 e del fatto che l'appartamento è libero, avremo un valore dell'abitazione di Euro 50.417,66.

- **giudizio conclusivo di stima.** Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a Niscemi in via Donati al n.l, distinta a catasto al fg 33 mappale 1193, di proprietà dei sigg.ri _____ salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€.50.417,66.**



Domanda 2.G - Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificato, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere in favore della procedura.



Tale bene costituisce il Lotto 1 in quanto non risulta comodamente divisibile.

Risposta 2.G.2 - L'unità immobiliare 2. stimata, nel suo intero, risulta essere di proprietà dei sigg.ri _____ nato a _____ e _____, nata a _____

_____ ; il complesso immobiliare è situato in p.zza G. Bruno 4 del Comune di Niscemi (CL) ed è costituito da un fabbricato palazzina costituito da un appartamento disposto su tre piani.

Tale bene costituisce il Lotto 2 in quanto non risulta comodamente divisibile.

Domanda 3 - *Alleggi il perito per ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne.*



Risposta 3 - come risulta dal verbale delle operazioni di sopralluogo, ho avuto modo di effettuare riprese fotografiche sia all'esterno dei due stabili che all'interno, così come in allegato fotografico (All. C - _____).

Ritengo di aver concluso il compito affidatomi al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo Signor Giudice la verità; pertanto riassumendo a seguito di un confronto con le compravendite avvenute in periodo recente nella zona di periferia di Niscemi, ho ricavato il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare utilizzando entrambi i metodi di stima, analitico e sintetico, che risulta essere pari _____ ad € 50.417,66

per il fabbricato di p.zza Bruno 4, per un totale di _____ .A

quest'ultima somma si devono detrarre la somma di €. 2.138,13 (€.
4.140.000) per i costi relativi all'oblazione e la somma di €. 542,42
per i costi di sanatoria edilizia dei locali di p.zza G. Bruno, come si
evince dallo schema riassuntivo allegato.

Nel rappresentare la mia disponibilità a fornire i chiarimenti ed
operare le integrazioni che la S.V. riterrà di chiedermi, ringrazio per
la fiducia accordatami.

Caltagirone, 21.05.04

I I C. T. U.

Dott. Ing. Angelo Alberghina

