

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Verbale di deposito di consulenza tecnica d'ufficio

Esecuzione immobiliare Causa n. 88/2005 R.G. Es.

promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. A R.L.

contro CONVENUTA

Il giorno _____ del mese di Luglio dell'anno duemilasei avanti al sottoscritto direttore di sezione, si è presentato il dott. Ing. Ania Alfonso Dario ovvero _____ il quale ha depositato la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Il tecnico

L'Ufficio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. G.E. Dott. Massimo F. Lo Truglio

Sezione Esecuzioni

Tribunale di Caltagirone

Premessa

Con ordinanza del 27.04.2006 la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Ania Alfonso Dario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 800, con studio tecnico in Niscemi in via Genova n. 70, conferendomi l'incarico relativo agli accertamenti di rito e alla stima dell'immobile relativo al procedimento di Esecuzione Immobiliare causa n. 88/2005 R.G. Es. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a r.l. contro Convenuta.

La S.V. concedeva giorni settantacinque giorni dalla data dell'udienza per l'esperimento dell'incarico e per il deposito della consulenza.

1) INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Attraverso plichi Raccomandati A/R n. 13172443417-0, n. 13172443416-9, n. 13172443415-8 si inviava all'attore, al procuratore dello stesso, al convenuto avviso di sopralluogo presso i luoghi oggetto dell'Esecuzione, informandoli che l'accesso era previsto per il giorno **Giovedì 18 Maggio alle ore 9:30** con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Mazzarrone in via Via Bainsizza N. 1/A, al N.C.E.U. al foglio n. 309 particella n. 1120, per procedere all'accertamento peritale.

Alla data stabilita il sottoscritto si recava presso i luoghi. Sul posto trovava la convenuta e il coniuge. Il tutto come riportato nel verbale di primo sopralluogo (All.1).

Durante il secondo sopralluogo il sottoscritto procedeva alle operazioni di rito effettuando il rilievo fotografico e architettonico dell'immobile.

Come richiesto dal sottoscritto la convenuta produceva copia degli elaborati architettonici allegati alla licenza edilizia rilasciata dal sindaco di Mazzarrone nonché la planimetria catastale dell'immobile. Quest'ultima, infatti, pur essendo stata richiesta all'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare, risulta non ancora rasterizzata e quindi non riproducibile a partire dai supporti informatici.

Successivamente il sottoscritto verificava presso la Ripartizione del Territorio - sezione condono- la corrispondenza dei documenti prodotti dalla Convenuta con gli originali ivi depositati.

A) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Per come riportato nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di Mazzarrone ed è così distinto :

- fabbricato costituito da piano rialzato, parcheggio, e giardino in **via Bainsizza n.1/A, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 5 di Mazzarrone (ex Foglio n. 309 di Caltagirone) e particella n. 1120.**

B) Regolarità urbanistica

La regolarità dell'immobile è stata accertata verificando lo stato dei luoghi con il progetto allegato alla licenza edilizia n. 349 del 09.07.1980.

Attraverso regolare richiesta di licenza edilizia la Convenuta otteneva regolare autorizzazione per la costruzione di un immobile da destinare a civile abitazione e per area destinata a garage con vincolo a parcheggio(All.2). Per tali opere la ditta richiedente non ha mai presentato richiesta di abitabilità.

Dai rilievi effettuati e dall'esame della documentazione prodotta è possibile evidenziare alcune difformità rispetto al progetto allora approvato. Per la trattazione si rimanda al §2.D.2.

C) Identificazione catastale

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Mazzarrone in via Via Bainsizza N. 1/A, è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 5 particella n. 1120 (ex 309 del Comune di Caltagirone) nella categoria A/2 (abitazione civile) classe 3 con consistenza di 7,5 vani e rendita di € 282,76. (All. 3).

2) REDAZIONE DI STIMA

A) Individuazione e descrizione dei beni

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto al Sig. Sindaco del Comune di Mazzarrone in data 18.05.2006 e rilasciato il 30.06.2006 (All.4) l'immobile risulta ubicato in zona "B" del P.R.G. In tale zona sono ammessi edifici a destinazione residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, è compatibilmente la presenza di la residenza di servizi collettivi e d'interesse generale. Ulteriori informazioni

circa i parametri edilizi e le prescrizioni sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

L'area ove sorge il fabbricato si trova in zona periferica ad ovest del centro abitato. Infatti, il particolare assetto della città che si sviluppa lungo la direttrice Nord-Sud e le ridotte dimensioni dello stesso agglomerato urbano fanno sì che le abitazioni, comunque poste, siano prossime alla periferia.

A Nord e a Est dell'immobile sono stati edificati manufatti edilizi in aderenza di buona fattura, con prospetti completi di tinteggiatura e infissi. Il prospetto a Sud confina con via Bainsizza e quello a Ovest confina con fondi non edificati. Nella zona prevale la tipologia costruttiva unifamiliare a due elevazioni fuori terra. Le abitazioni sono curate e intonacate all'esterno.

La visuale è ampia e panoramica e piacevole alla vista.

Nei pressi dell'immobile, circoscritti in un raggio di cento metri in linea d'aria, sono stati realizzati la scuola primaria di secondo grado, la biblioteca comunale e la villa comunale. All'affaccio si trovano due piazzette di recente costruzione in buono stato di manutenzione, con arredi urbani di buona fattura (panchine, alberi, fontana, gettacarte). Nelle immediate vicinanze è presente un'attività di bar-pasticceria e un supermercato nonché due attività artigianali di ristorazione.

B)Descrizione dei beni

Al fabbricato si accede attraverso la via Baisizza. Attraverso una rampa di scale e poi attraversando una loggia si accede al piano rialzato posto a circa 60 cm dal piano marciapiede. La parte del fabbricato posta a Ovest è stata destinata a parcheggio dal quale si accede, attraverso due rampe di

scaie, al sottotetto e al terrazzo al piano primo. La parte residenziale è così distribuita:

- piano rialzato: cucina, bagno, camera da letto 1, ripostiglio, camera-soggiorno, pozzo luce (utilizzato come seconda cucina), camera da letto 2, ripostiglio e soggiorno.

Le pareti in elevazione sono realizzate in conci di tufo allettati con malta cementizia. La struttura portante è intelaita e realizzata in c.a.. I prospetti sono intonacati e rifiniti con ultimo strato di finitura scabra data a fratazzo (All. 5).

Gli infissi esterni sono in legno costituiti da persiane per la parte esterna e porte e finestre vetrate per la parte interna. Al fabbricato si accede da via Baisizza attraverso portoncino d'ingresso a due ante in legno e dal garage attraverso portone in ferro a quattro ante.

Si tratta di edificio per civile abitazione dalle buone rifiniture (pavimentazioni, rivestimenti alle pareti e infissi). Per la maggior parte dei vani le pareti interne e i soffitti sono finiti da uno strato di gesso scagliola. Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica per tutta l'altezza delle pareti. Lo stesso tipo di rivestimento è stato realizzato sulle pareti della cucina. La pavimantezione è costituita da piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono di legno tamburato.

Il terrazzo ha veduta ampia e panoramica, in particolare in direzione Sud e Ovest dalla quali si domina l'aperta campagna.

C) Stato di possesso

Per quanto attiene l'area di sedime del fabbricato le informazioni riguardo il possesso sono state assunte dall'atto di donazione con il quale il suolo su cui è edificato il fabbricato oggetto di pignoramento pervenne alla convenuta. Il lotto pervenne alla Convenuta, giusto atto di donazione del padre rogato l'07.08.1979 dal dott. Vincenzo Montemagno Notaio in Caltagirone e registrato in Caltagirone il 27.08.1979 al N. 3005 (All. 6). Il distacco di terreno risultava essere nel Comune di Mazzarino in c.da Poggio di Mezzo censito al catasto al foglio n. 309 part.IIa 1120 di superficie Ha 00.01.40 e al foglio 308 particella n. 1118 di superficie Ha 00.02.88 (quest'ultimo lotto veniva erroneamente identificato nell'atto di donazione con il n. 118) (All. 6). Per quanto attiene il fabbricato edificato successivamente la Convenuta otteneva C.E. n. 349 del 09 luglio 1980. La C.E. veniva trascritta alla Conservatoria Immobiliare il 02 agosto 1980 registrata ai nn. 28735 d'ordine e 24297.

D) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

D.1) Dalla certificazione notarile, presente negli atti, rilasciata dal dott. Cammarata Gaetano, Notaio in Caltagirone, in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, risulta che le formalità presenti nel ventennio precedente alla data del pignoramento immobiliare del 29.12.2005 sono:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data **11.05.1990** ai nn.18993/2251 per L.100.000.000 a favore della Cassa San Giacomo s.r.l. con sede in Caltagirone contro la convenuta e il marito;

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data **10.01.1992** ai nn.1956/171 per L.155.000.000 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. a r.l. con sede in Ragusa contro la convenuta e il marito;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data **04.04.2000** ai nn.11492/1669 per L.200.000.000 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. a r.l. con sede in Ragusa contro la convenuta e il marito;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data **03.02.2004** ai nn.5351/1077 per € 174.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. a r.l. con sede in Ragusa contro la convenuta e il marito;
- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data **29.12.2005** ai nn.84452/44468 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. a r.l. con sede in Ragusa contro la convenuta e il marito.

Il tutto come riportato anche nell'ispezione ipotecaria richiesta dal sottoscritto riportata in allegati (All. 7).

D.2) Difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Dalla documentazione assunta per il fabbricato oggetto è possibile rilevare che in data 09.07.1980 veniva ottenuta la C.E. n. 349 per " *l'esecuzione di un piano terra con annesso il garage*". La C.E. in sanatoria veniva rilasciata per un immobile a una elevazione fuori terra costituita da piano terra e da una copertura a falde inclinate che interessava tutta l'area del fabbricato.

Rispetto agli elaborati allegati alla C.E. i luoghi presentano alcune difformità rispetto al progetto. Seguono le difformità riscontrate:

– Prospetti:

- Il progetto architettonico prevedeva una veranda con la scala di accesso posta in direzione ovest rispetto alla veranda. La scala realizzata è posta sul lato est della loggia in difformità dal progetto presentato per il rilascio della C.E. in sanatoria.
- Le due porte esterne sulla parte centrale del prospetto sono state sostituite da due finestre.
- La falda di copertura inclinata, prevista sul lato ovest, è stata sostituita da un vano scala, dalla terrazza e dai balconi.

– Superfici:

- Le superfici realizzate, per destinazione e tipologia, sono fedeli a quelle previste dal progetto tranne che per il terrazzo e i balconi realizzati sul lato Ovest i quali hanno sostituito la falda inclinata di copertura prevista in progetto. Il tutto ha aumentato la superficie complessiva attraverso l'incremento della superficie non residenziale.

– Volumi:

- Il fabbricato rispetto ai volumi di progetto presenta un'aumento della volumetria determinata dalla maggiore altezza del garage.

L'immobile si può rendere commerciabile attraverso:

- 1° l'eliminazione delle modifiche apportate;

2° ricorrendo all'art. 13 della L. 47/85 per il quale "il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia".

Per la 1° ipotesi il nuovo proprietario dovrà realizzare una copertura a falda in travi di legno e perlinate e tegole in cotto a finire e provvedere alla demolizione dei balconi. Il tutto con una spesa di circa € 7.500,00 (settemilacinquecento/00).

Per la 2° ipotesi sarà necessario il pagamento del doppio Costo di Concessione costituito dal Costo di Costruzione e dal Contributo per le opere di urbanizzazione. L'importo totale deve essere calcolato sulla superficie raggugiata. Dapprima sarà calcolata la superficie raggugiata e poi in funzione dei parametri di legge sarà calcolato l'importo totale dovuto.

– *Superfici*

Il calcolo delle superfici abusivamente realizzate, tutte non residenziali, ammonta a:

Vano	Lato1	Lato2	Superficie (mq)
Balconi	9,80	0,90	8,82
Terrazzo	4,20	7,40	31,08
Sr =			39,90

Pertanto la superficie raggugiata, calcolata come il 60% della superficie non residenziale è calcolata come segue:

$$Sr = 0,6 \times S_{nr} = 0,6 \times 39,90 = \mathbf{23,94}$$

– *Calcolo Costo di costruzione*

Costo costruzione/m ²	N. di m ²	Totale
194,00	23,94	4.644,36

– *Calcolo del Contributo Oneri di urbanizzazione* (relativi ai volumi eccedenti e abusivamente realizzati)

Contributo O. urb. / m ³	N. di m ³	Totale
3,25	98,82	321,17

pertanto la determinazione del Costo di Concessione ammonta a:

Costo di costruzione	Contributo O. urb..	Totale
4.644,36	321,17	4.965,53

Per l'art 13 della L. 47/85 "Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia" pertanto gli oneri ammontano a:

Costo C. +Oneri urb.	misura doppia	Importo da pagare
4.965,53	2	9.931,06

L'esatta determinazione degli importi da versare dovrà essere comunque calcolata dalla Ripartizione del territorio-sezione condono edilizio- a seguito di presentazione di conteggio planovolumetrico firmato dal tecnico incaricato. L'incremento di volumetria determinatosi, non essendo attribuibile a variazioni rientranti nelle tolleranze di cantiere, richiederà il deposito di un

nuovo certificato di idoneità della struttura presso il competente Genio Civile di Catania.

F) Valutazione dei beni

La procedura per pervenire al costo complessivo del bene terrà conto del costo di costruzione, ricavato con il metodo comparativo, e del costo dell'area di sedime, rilevato attraverso indagini svolte localmente. Il valore di ricostruzione di un fabbricato si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per edificarlo ex novo applicando un adeguato coefficiente di vetustà. Il *valore di ricostruzione* esprime il più probabile valore di costruzione di un edificio analogo a quello in oggetto sia per ubicazione che per volumetria con tecniche e prezzi attuali con un deprezzamento che tenga conto dell'età del fabbricato. Da queste considerazioni segue che il più probabile valore di mercato sarà calcolato con la seguente procedura:

- 1°. calcolo del costo di costruzione/m² utilizzando il metodo comparativo;
- 2°. calcolo del valore dell'area di sedime in funzione della quota spettante agli appartamenti siti nelle palazzine prese come riferimento per il calcolo del costo di costruzione;
- 3°. scorporo dal costo di costruzione della quota relativa all'area di sedime;
- 4°. calcolo del costo di costruzione totale e applicazione del coefficiente di vetustà;

5°. calcolo del costo totale attraverso la somma del costo dell'area di sedime e il costo di costruzione totale ricavato dal punto precedente.

Nel calcolo del costo degli appartamenti realizzati nella zona, si avrà cura di scorporare la componente del costo dell'area di sedime. Si noterà che il bene pignorato è edificato su un solo livello mentre i beni di riferimento per il calcolo del costo di costruzione si sviluppano su tre livelli. La scelta del criterio adottato per la determinazione del prezzo più probabile dell'immobile basato sul metodo comparativo per confronto diretto è giustificato dal fatto che sono sufficienti le informazioni circa i prezzi di compravendita di beni simili. Tale metodo si basa, infatti, sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, infatti, sono stati recentemente realizzati degli appartamenti in linea dalla impresa di costruzioni " ME.PA.EDIL" s.r.l.. Le palazzine realizzate hanno caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di pignoramento in termini di struttura, di materiali utilizzati e di rifiniture.

Il costo di tali appartamenti presi come riferimento (venduti dalla " ME.PA.EDIL" s.r.l.), e aventi superficie lorda di 140 m² e 15 m² di box auto ammonta a 120.000,00 €/cad. da cui il costo al m²:

Costo appartamento [€/m ²]	N. m ² [m ²]	Costo/ m ² [€]
120.000	155	774,19

Dai rilievi effettuati è emerso che il costo dell'area di sedime è pari a 240 €/m². Per le palazzine a tre elevazioni fuori terra il costo dell'area deve essere diviso su tre elevazioni ed è pertanto pari a 80 €/m².

Pertanto il costo di costruzione al m² di ciascun appartamento è pari a:

Costo/ m ² [€/m ²]	Costo quota dell'area di sedime/ m ² [€/m ²]	costo costruzione/ m ²
774,19	80,00	694,19

Per la superficie coperta il costo di costruzione è così calcolato:

Costo / m ² [€/m ²]	N. m ²	Costo di costruzione [€]
694,19	189,29	131.403,23

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile e l'anno di costruzione si assume un coefficiente di vetustà pari a 0,8.

Pertanto il costo di costruzione è pari a:

Costo costruzione=**131.403,23 x 0,8=105.122,58**

A tali somme vanno aggiunte quelle relative all'area di sedime di tutto il lotto che ammonta a 234,78 m².

Costo area sedime/m ² [€/m ²]	N. m ²	Valore
240,00	234,78	56.347,20

pertanto il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

Costo costruzione attualizzato [€]	Costo area sedime [€]	Valore [€]
105.122,58	56.347,20	161.469,78

Pertanto il più probabile valore di stima per l'immobile oggetto dell'esecuzione è € **161.469,78**.

Conclusioni

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato in parziale difformità dalla C.E. n. 349 rilasciata il 09.07.1980. Le difformità riguardano l'ampliamento delle superfici, le modifiche ai prospetti e l'aumento dei volumi. L'immobile potrà essere reso commerciabile nei modi e con i costi descritti al § D.2.

Il valore più probabile per l'immobile è di € **161.469,78**.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e ritenendo di avere bene ed esaurientemente evaso al mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione opportunamente timbrata e firmata.

Niscemi il 10 Luglio 2006

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Ania Alfonso Dario)

