

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n. 83/2013 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

Consorzio Garanzia Confidi Coop. per Azioni

contro



Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia

C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia

INDICE

1. OGGETTO	3
2. VERBALE DI DEPOSITO	3
3. LA NOMINA E IL MANDATO	4
4. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA E QUESITI	5
5. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	10
5.1 LE OPERAZIONI PERITALI	10
5.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.3 OCCUPAZIONE	13
5.4 POSSESSO	13
5.5 PREGIUDIZI E TRASCRIZIONI	15
5.6 DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E TERRENI.	16
5.7 REGOLARITÀ URBANISTICA.	20
6. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA	23
6.1 PUNTI DI MERITO	25
6. CONCLUSIONI	31
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>	
8. ALLEGATI	
<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>	
8.1 DECRETO DI NOMINA E CORRISPONDENZA	48
8.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO 15/06/2017	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.3 VERBALE DI SOPRALLUOGO 29/06/2017	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.4 PROROGA	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.5 VISURE CATASTALI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.6 STRALCIO CATASTALE TERRENI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.7 PLANIMETRIE CATASTALI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.8 COPIA RICHIESTE DOCUMENTAZIONE	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.9 CONCESSIONE N° 454 DEL 21 NOVEMBRE 1975	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.10 PLANIMETRIE AGLI ATTI AMMINISTRATIVI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.12 PLANIMETRIA DEL QUARTO PIANO	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.13 ISTANZE DI SANATORIE ED INTEGRAZIONI DEL 26/03/1981 PROT. 6080	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.14 ISTANZE DI SANATORIE E INTEGRAZIONI DEL 30/09/1986 PROT.19042	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.15 ISTANZE DI SANATORIE E INTEGRAZIONI DEL 27/02/1995 PROT. 5272	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.16 ISTANZE DI SANATORIE ED INTEGRAZIONI DEL 27/02/1995 PROT 5273	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.17 RICHIESTA NULLA OSTA SOVRINTENDENZA	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.18 TITOLO DI PROPRIETÀ	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.19 TABELLA PER IL CALCOLO DELL'OBLAZIONE	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.20 TABELLA CALCOLO INTERESSI LEGALI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.21 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.22 ISPEZIONE IPOTECARIA	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>
8.23 QUOTAZIONI	<i>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</i>

8.24 *ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA*
8.25 *ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA*

ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 83/2013 R.G.E., promossa da Consorzio Garanzia Confidi Coop. Per azioni, con sede legale in Comiso Via Cechov, in persona del presidente legale rapp.te pro tempore, partita iva 01310640881 CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

2. VERBALE DI DEPOSITO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: DEPOSITO CONSULENZA TECNICA

L'anno 2017, il giorno _____ del mese di ottobre, in Caltagirone dinanzi al _____ è comparso l'Arch. Giangrazia Capezzi, in qualità di C.T.U. nominato dal GIUDICE Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia nell'Esecuzione immobiliare n° 83/2013 R.G.E. promossa da Consorzio Garanzia Confidi Coop. Per azioni, contro [REDACTED], che deposita la relazione di consulenza tecnica inerente il suddetto procedimento.

Letto e confermato, viene sottoscritto

3. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 04/05/2017 (VEDASI ALLEGATI 5.1) il Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.83/2013.

In data 12/05/2017, accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima (VEDASI CAP 4).

L'ill.mo Giudice assegnava alla sottoscritta gg.100 dal giorno del verbale di conferimento dell'incarico (12/05/2017) contestualmente con l'esame degli atti per riferire con relazione scritta.

Giorno 22/08/2017 la sottoscritta presenta proroga di 40 giorni (VEDASI ALLEGATO 8.3).

Giorno 02/10/2017 la sottoscritta presenta proroga di 15 giorni

4. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA E QUESITI



Tribunale di Caltagirone
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83 / 13 R.G.E.

promossa da CONSORZIO GARANTO Calt. T. d. T. pe...

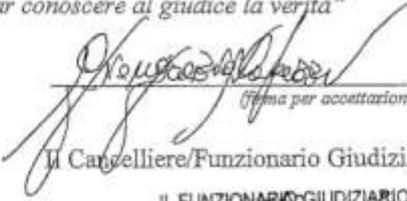
nei confronti di Palumbo Celeste

VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA

L'anno 2017 addì 18 del mese di MAGGIO alle ore 11:15
presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Caltagirone, sito in viale Mario Milezzo n. 218, davanti al Cancelliere/Funzionario
giudiziario IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Anna Lucia Azzolina, a seguito di decreto emesso
dal Giudice dell'Esecuzione in data 04/05/2017 nella procedura sopra
indicata, compare l'esperto ARCHIPEZZI GIANGUARDA, nato a
CALTAGIRONE il 19/10/44

Il Cancelliere / Funzionario Giudiziario, ricordata l'importanza delle funzioni che è
chiamato ad adempiere, invita l'esperto ad accettare l'incarico conferitogli dal
Giudice dell'Esecuzione, secondo le prescrizioni ed i quesiti indicati nel decreto di
nomina sopra richiamato, prestando il giuramento di rito, e lo stesso dichiara di
accettarlo pronunciando la seguente formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere
le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"

Caltagirone, 11-05-17


(firma per accettazione)
Il Cancelliere/Funzionario Giudiziario
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Anna Lucia Azzolina

n. 83/2013 RGE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'udienza del 28/04/2017, avanti il Giudice, dott. Agata Maria Patrizia Cavallaro, in affiancamento dott.ssa Angelozzi, è presente l'avv. Caterina Gangi per il creditore procedente, in sostituzione dell'avv. Peligra Nunzio, la quale fa presente che il CTU pur sollecitato ad oggi non ha depositato la perizia di stima. 126/2012 RGE

esaminati gli atti del procedimento esecutivo immobiliare indicato in epigrafe;

ritenuta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

ritenuto che l'incarico all'esperto di procedere alla stima del compendio pignorato, a suo tempo conferito il 20.02.2014 vada integrato ed aggiornato;

attività da compiersi a mente dell'art. 568, secondo comma c.p.c. e 173 bis att. c.p.c.;

rilevato che l'esperto precedentemente nominato, dott. Agr. Polizzi Maurizio con provvedimento depositato il 21.11.2013, dopo aver accettato la nomina in data 20.02.2014, a tutt'oggi, pur essendo stato sollecitato anche da ultimo con provvedimento in udienza del 17.02.2017 non ha depositato la perizia di stima, né ha dato alcun riscontro al sollecito e deve quindi disporsi la revoca del suddetto CTU;

ritenuto che, pertanto, occorra designare un nuovo CTU nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe indicata;

ritenuto che la convocazione per il giuramento e l'accettazione dell'incarico non necessita della comparizione delle parti e che dovrà avvenire, stante il disposto del novellato art. 569 c.p.c., presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;

ritenuto opportuno fin d'ora fissare l'udienza nella quale determinare le modalità di vendita;

NOMINA

Esperto stimatore il dott. Arch. Giangrazia Capezzi con studio in Caltagirone, Via San Domenico Savio, 13

INVITA

l'esperto a far pervenire con urgenza presso la Cancelleria l'eventuale comunicazione di indisponibilità ad assumere l'incarico;

SOTTOPONE

all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

1. **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;
2. **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. **verifichi** la attuale 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;
4. **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. **segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo

accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;

6. **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

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

8. **indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;

9. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. **verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. **verifichi** se 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;

14. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese n. 126/2012 RGE

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

16. **dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di

pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

17. **elenchi ed individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, 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 (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

18. **indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. **determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

20. **indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

21. **alleggi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. **verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

AUTORIZZA

l'esperto ad accedere agli Uffici Pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario, solo ove strettamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore da sottoporre al vaglio del

G.E;

INVITA

l'esperto a) a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio, almeno 30 gg prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, di una copia a ciascuno dei creditori procedenti ed intervenuti a mezzo posta elettronica certificata, e al debitore, anche se non costituito, al quale, qualora non sia possibile l'invio attraverso posta elettronica certificata, tale copia andrà inviata, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno o a mezzo telefax), nonché a depositare per via telematica nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'originale della relazione, comprensiva degli allegati; b) a depositare, sempre per via telematica, una nota specifica, al fine di ottenere la liquidazione degli onorari e delle spese sostenute. La liquidazione dei compensi avrà luogo secondo quanto previsto dall'art. 13 DM 30/05/2002, che utilizza quale parametro per la quantificazione "l'importo stimato", specificandosi che, ai sensi dell'art. 161, secondo comma, att. c.p.c. "il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima". In presenza di più beni si fa riferimento al valore complessivo degli stessi. Le spese sostenute dovranno essere documentate ed il Giudice potrà escludere quelle non necessarie (art. 57 DPR 30/05/2002 n. 115).

CONVOCA

l'esperto per il giuramento e l'accettazione dell'incarico di stima il giorno **12 maggio 2017** alle ore 10:00 e seg. presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, al piano primo del Tribunale di Caltagirone, sito in Viale Maria Milazzo n. 218;

ORDINA

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita

dell'immobile all'esperto stimatore ed autorizza sin d'ora l'ausilio della forza pubblica in caso di opposizione all'accesso sui luoghi;

FISSA

il termine di **giorni 100** dalla data di accettazione dell'incarico per il deposito della relazione scritta, disponendo in favore dell'esperto stimatore un acconto di € 500,00 che pone a carico delle parti precedenti, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;

ONERA

i creditori precedenti, ove non abbiano già adempiuto, di provvedere, entro l'udienza fissata per la comparizione delle parti, agli avvisi di cui agli artt. 599 e 498 c.p.c.;

FISSA

l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita del compendio pignorato per il giorno **27.10..2017 ore 11,00**

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti e all'esperto.

Caltagirone, li 28.04.2017

Il GOT

dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

5.PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

8.1 LE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- Atti di procedura R.G.E. 83/2013;
- Decreto Ingiuntivo n. 1182/12 del 07/12/2012, notificato il 21-28/12/2012 e il 21/03/2012
- Atto di Precetto del 22/01/2013 e notificato il 28/01/2013
- Atto di Pignoramento immobiliare del 10/04/2013 notificata il 17/04/2013 e trascritto in data 07/03/2014
- Iscrizione a ruolo 19/04/2013
- Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari R.G. 8906 e R.P . 7411 del 27/08/2013.
- Relazione ipocatastale ex Art. 567 C.P.C. del 12/09/2013
- Istanza di vendita ex art. 567 C.P.C. del 19/09/2013

La C.T.U. dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati come di seguito identificati:

- **Foglio 89 part. 370 sub.3 graffato al mappale part 372 sub.1**
- **Foglio 89 part. 370 sub.4 graffato al mappale part 372 sub.2**

Terreni siti in Niscemi (CL) in Via Enrico De Nicola sn e distinto nel N.C.T. :

- **Foglio 50 part.984**
- **Foglio 50 part.989**

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Successivamente ho proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alla parte debitrice Sig. [REDACTED] tramite raccomandata A/R nonché al legale del creditore procedente [REDACTED], tramite posta certificata, fissando il sopralluogo per la data 15/06/2017.

Nella data prestabilita, sui luoghi indicati, non era presente nessuno dei convocati.

La sottoscritta ha comunicato una nuova data per effettuare le operazioni peritali per il giorno 29/06/2017.

Nei termini fissati il C.T.U. si è recata presso l'immobile indicati nella nuova comunicazione; sui luoghi si è presentato il Sig. [REDACTED], figlio del convenuto [REDACTED], dichiarando che il padre è assente a causa delle proprie condizioni di salute e il C.T.P. Arch. [REDACTED].

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo alla presenza altresì di un collaboratore Geom. [REDACTED], che mi ha supportato nelle operazioni peritali da come si evince dal Verbale di Sopralluogo.

Dopo aver dato lettura ai quesiti posti, ho dato corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici e acquisite informazioni utili per la redazione della presente perizia.

Successivamente la sottoscritta passava alle operazioni di studio, assunte tutte le utili informazioni presso gli uffici competenti esperiva le indagini tecniche ed economiche.

8.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni, oggetto della presente, sono ubicati nel Comune di Niscemi (CL) in Via Vacirca n°44, come attestano anche i documenti reperiti e presi in esame nella seguente relazione di consulenza; sono:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	89	370 372	3 1	A/3	3	5 vani	139	201,42	T-1
2	89	370 372	4 2	A/3	3	9 vani	163	362,55	2-3-4

e terreni siti a Niscemi in Via Enrico De Nicola sn, distinti in catasto:

N.	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
					Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
1	50	984	Seminativo	4		01	04	0,24	0,04
2	50	989	Seminativo	4		00	05	0,01	0,01

I dati catastali attuali sopra riportati corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento.

Si specifica che oggetto del pignoramento, relativamente all'unità immobiliare sita in Niscemi via Vacirca 44, è la quota del 50% dell'immobile stante il restante 50% si appartiene alla moglie signora [REDACTED] estranea alla presente procedura.

L'immobile viene identificato attraverso google earth



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.it/maps/place/Via+Vacirca,+44,+93015+Niscemi+CL/@37.1458858,14.3850718,259m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x131106d3d0f018b7:0x7f6bf6bef5532797!8m2!3d37.146149!4d14.384509>

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.it/maps/place/37%C2%B008'40.2%22N+14%C2%B023'46.6%22E/@37.142745,14.3960287,164a,35y,45t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d37.144491!4d14.396277>

Infine queste sono le coordinate geografiche del lotto sicché chiunque vi abbia interesse possa facilmente ed immediatamente individuarlo ovvero raggiungerlo:

37°08'40.1''N 14°23'46.8''E

8.3 OCCUPAZIONE

Gli immobili, oggetto della presente, oggi sono nella disponibilità, per la propria quota, del debitore esecutato.

8.4 POSSESSO

Gli immobili siti a Niscemi in Via Vacirca n° 44, distinti in catasto al Foglio 89 part. 370 sub. 3 graffato al mappale part 372 sub.1 e part. 370 sub. 4 graffato al mappale part 372 sub.2, risultano intestati ai Sig.ri.:

- [REDACTED]

in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

[REDACTED]

in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$,

i suddetti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, ai Sig.ri [REDACTED], in virtù dell'atto di compera del 17 luglio 1980, a rogito notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caltanissetta in data 13 agosto 1980 ai nn. 8513/7285, da potere di Benintende Salvatore, nato a Niscemi (CL) il 02/01/1903 [REDACTED], nata a Niscemi (CL) il 18/04/1946

I terreni siti a Niscemi in Via Enrico de Nicola sn, distinti in catasto al Foglio 50 part. 984-989 risultano intestati al Sig.:

- [REDACTED] in proprietà per la

quota 1/1 bene personale

Il suddetto terreno risulta appartenere, per intero della proprietà, come bene personale, a [REDACTED], in virtù della sentenza di acquisto di usucapione del 20/04/2009, pronunciata dal Tribunale di Caltagirone, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 04/04/2012 ai nn. 4197/3529, da potere di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], detto

immobile, per intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- A Disca Vittoria, per la quota di 1/3 della piena proprietà, per successione (den. N° 861 vol.167 U.R. Gela) in morte di D'agostino Giacomo, nato a Niscemi il 31 maggio 1908 e deceduto il 28 aprile 1990, non trascritta presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta.
- A Liardo Vincenza ed Enzo, per la quota di 1/3 della piena proprietà, per successione (den. N° 506 vol.167 U.R. Gela) in morte di D'agostino Giuseppa, nata a Niscemi il 26 settembre 1910 e deceduta il 17 maggio 1997, non trascritta presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta
- A D'Agostino Maria Grazia, per la quota di 1/3 della piena proprietà, per successione (den. N° 917 vol.165 U.R. Gela) in morte di D'agostino Rosario, nato a Niscemi il 10 novembre 1913 e deceduto il 12 giugno 2002, trascritta presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta in data 80 luglio 2006 ai nn. 13033/7980

Ai danti causa, D'agostino Giacomo, Giuseppa e Rosario, detto immobile, per intero della proprietà, era pervenuto per compera del 27 aprile 1966, da potere di Benvenuto Donatella.

8.5 PREGIUDIZI E TRASCRIZIONI

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sui suddetti beni:

- 1. Foglio 89 part. 370 sub.3 graffato al mappale part 372 sub.1**
- 2. Foglio 89 part. 370 sub.4 graffato al mappale part 372 sub.2**

TRASCRIZIONE del 27/08/2013 - Registro Particolare 7411 Registro Generale 8906
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 341/2013 del
17/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Terreni siti in Niscemi (CL) in Via Enrico De Nicola sn e distinto nel N.C.T. :

- 3. Foglio 50 part.984 - part.989**

1. TRASCRIZIONE del 04/04/2012

Registro Particolare 3529 Registro Generale 4197

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 225 del 20/04/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

2. TRASCRIZIONE del 27/08/2013

Registro Particolare 7411 Registro Generale 8906

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 341/2013 del
17/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(VEDASI ALLEGATI 8.15).

8.6 DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E TERRENI.

Le unità immobiliari con destinazione d'uso a civile abitazione, come già detto, sono site a Niscemi in Via Vacirca n° 44, fanno parte di un edificio composto da :

- Piano terra
- Piano primo (ammezzato)
- Secondo piano
- Terzo piano
- Quarto piano.

Il prospetto nord confina con la via Vacirca, su cui si trova l'ingresso principale al numero civico 44, il prospetto est confina con la Via Francesco Crispi e i prospetti sud e ovest sono stati realizzati in aderenza con altra ditta.

L'edificio è ubicato nel centro storico di Niscemi a poca distanza dalla piazza principale del paese.

L'edificio esternamente si trova in stato di incuria stante la mancanza di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile tinteggiato di colore pesca, presenta una zoccolatura in tutto il basamento in pietra di sabucina, così come i rifasci di tutte le aperture e il cantonale.

Gli intonaci degli intradossi dei ballatoi, risultano vistosamente ammalorati, è evidente un distacco di una porzione della parte angolare con ferri a vista nel ballatoio del primo piano.

Il portone di ingresso è in legno; tutti i piani sono direttamente collegati fra loro tramite scala interna rivestita in marmo bianco di Carrara.

1. Foglio 89 part. 370 sub.3 graffato al mappale part 372 sub.1

E' costituito dal piano terra e dal primo piano (ammezzato).

Il piano terra ha dimensione di mq.50 dotato di finestra con grate in ferro ed una porta a due ante in ferro con scivola verso l'interno, con una **altezza utile di cm.182.**

Sono presenti due piccoli locali, uno adibito a vano serbatoio di circa mq. 2.80 e l'altro a ripostiglio di circa mq. 2.70

Il vano risulta rifinito con piastrelle di gres porcellanato; veniva utilizzato come taverna; infatti è presente una cucina componibile ed è privo di elementi riscaldanti.

L'ambiente si presenta scarsamente areato ed illuminato.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei fatti dei luoghi si evincono alcune difformità:

- realizzazione del vano serbatoio e ripostiglio
- l'altezza utile del vano è **di 182 cm**; di contro: la planimetria catastale riporta un'altezza di 250 cm.; mentre i rilievi depositati presso l'ufficio tecnico di Niscemi riportano l'altezza accertata (sempre 180 cm).

I due piccoli locali sono stati realizzati senza nessun titolo autorizzativo.

A parere della sottoscritta il piano terra non può essere utilizzato come locale abitativo (non rispetta le normative igienico- sanitario), ma solo come deposito.

Si consiglia un frazionamento dell'unità immobiliare e una variazione di destinazione d'uso.

Il piano ammezzato, accessibile dal vano scala, è costituito da :

- Disimpegno di mq. 9.00
- Cucina di mq. 9.30
- Camera di mq. 13.30
- Camera di mq. 16.30
- Bagno di mq. 4.27

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono un adeguata aerazione.

L'appartamento ha un'altezza utile di cm 220, con infissi in legno con vetri semplici, porte interne in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali (tipiche degli anni 70), rivestimenti dei bagni in ceramica, sono dotati di tutti i sanitari, sono rivestiti con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile oltre ai 2,00 m., finitura delle parti ad intonaco grezzo e fino con finitura superficiale con idropittura e dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Gli impianti elettrico e idrico sono quelli originari e sono funzionanti.

L'indagine catastale non ha evidenziato difformità nella distribuzione interna degli spazi tra lo stato di fatto, ma solo difformità nell'altezza, stante che la planimetria catastale riporta un'altezza di 250 cm mentre quella accertata è di cm 220.

Risulta conforme (l'altezza e distribuzione interna) con i rilievi depositati presso l'ufficio tecnico di Niscemi.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO:

50 MQ + 52.17 MQ, =102,17 MQ,

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 142,69 MQ

Si evidenzia che il vano a piano terra e l'ammezzato non rispettano le normative igienico sanitarie vigenti per quanto riguarda le altezze minime

Legge n° 457 del 1978 art. 43 : L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

“Può essere rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità anche in deroga alle normative regolamentare, purché siano osservate le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di

prevenzione degli incendi e degli infortuni” (Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25)

2. Foglio 89 part. 370 sub.4 graffato al mappale part 372 sub.2

Costituito dal piano secondo, terzo e quarto.

Il piano secondo è costituito da :

- Disimpegno di mq. 5,20
- Cucina di mq. 13,20 (misure desunta dal planimetria catastale, poiché durante il sopralluogo era occupato da persone degenti)
- Cucinino di mq. 2,50
- Soggiorno di mq. 33,60
- Balcone di mq. 14,64

Il piano terzo è costituito da :

- Disimpegno di mq. 8,80
- Letto di mq. 13,20
- Wc. di mq. 2.50
- Ripostiglio di mq. 6.80
- Letto di mq. 16,80
- Bagno di mq. 6,00
- Balcone di mq. 14,64

Il piano quarto è costituito da:

- Ripostiglio di mq. 15
- Wc di mq. 2.50
- Terrazzo di mq. 40

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO:

$$54,50 \text{ MQ} + 54,10 \text{ MQ}, + 17,50 \text{ MQ} = 155,38 \text{ MQ}$$

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE :

$$14,64 \text{ MQ} + 14,64 \text{ MQ} + 40 \text{ MQ} = 69,28 \text{ MQ}$$

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 172,17 MQ

L'appartamento ha un'altezza utile di cm 310, mentre nelle planimetrie catastali 320 cm.

L'immobile ha le stesse rifiniture dei piani inferiori.

Il terrazzo è pavimentato con scaglietta di marmo, e con una pensilina in muratura.

Terreni siti in Niscemi via Enrico de Nicola s.n.

3. Foglio 50 part. 984 e part.989

I terreni in oggetto, sono ubicato in una zona residenziale del Comune di Niscemi in Via Enrico de Nicola sn, in prossimità di arterie principale del Comune di Niscemi.

Avente come superficie rispettivamente:

- F. 50 Part. 984 di mq 104
- F.50 part. 989 di mq. 5

Nel P.R.G. sono inseriti nella “ZONA B1” (VEDASI ALLEGATO 8.14)

Le zone B sono destinate principalmente all’edilizia residenziale ed ai relativi servizi.

Date le modeste dimensione delle superfici, (avendo stessa coltura e intestatario) (VEDASI ALLEGATO 8.4) è consigliabile una fusione delle particelle, per aumentare la superficie edificabile.

Il terreno in oggetto ha una forma regolare, intercluso su tre lati, ha una capacità edificatoria, per lotti inferiori a 120 mq, pari a :

- Indice fondiario massimo: 9 mc/mq.
- Altezza massima Hm: 11 m
- Piani fuori terra: n° 3

Volume realizzabile : 109 mq x 9 mc/mq. = 981mc

Detto dato verrà successivamente utilizzato per la determinazione del valore del bene.

È necessario per poter utilizzare la capacità edificatoria di cui sopra provvedere alla fusione di entrambe le particelle.

8.7 REGOLARITÀ URBANISTICA.

In ordine al fabbricato si evidenziano gravi e ripetute difformità, date, soprattutto, dalla stratificazione delle diverse domande di sanatoria presentate, soggette, per tanto, a diversi regimi giuridici in ordine alla quantificazione degli oneri e delle sanzioni, nonché dal loro mancato completamento.

Per come in appresso: per lo stesso immobile sono state presentate diverse domande di sanatoria (4) in quattro periodi diversi e da ditte diverse.

A ciò si aggiunga, per come meglio specificato nel prosieguo, il fatto che l'unità immobiliare posta a pt ha un'altezza assolutamente inadeguata e tale da non poter, allo stato attuale, essere destinata ad unità abitativa, attività commerciale o artigianale, ma solo a pertinenza dell'immobile principale (deposito).

Ciò posto sinteticamente analizziamo le diverse procedure di sanatoria presentate per l'immobile de quo.

Dalla visione del P.R.G. vigente a Niscemi, gli immobili distinti in catasto al Foglio 89 part. 370 sub.3 graffato al mappale part 372 sub.1 e part. 370 sub.4 graffato al mappale part 372 sub.2 ricadono in "ZONA A" centro storico.

Le indagini svolte per gli immobili, presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato che:

- Parte dell'immobile è stato eretto con Licenza edilizia n.° 454 del 21/11/1975, per la demolizione di un muro di prospetto e scala e ricostruzione dell'edificio esistente.
(La volumetria autorizzata, di circa 403,54 mc, è difforme dagli atti amministrativi)
(VEDASI ALLEGATO 8.9)

Successivamente, sono state presentate le seguenti istanze di sanatoria:

- In data 26 marzo 1981 prot. 6080, ai sensi della L.R. n°7 del 29/02/1980, è stata presentata istanza di sanatoria [REDACTED] (VEDASI ALLEGATO 8.10)
- In data 30 settembre 1986 prot. 19042, ai sensi della L.R. 47/85, è stata presentata domanda di sanatoria, dalla [REDACTED], per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia (PRATICA 565 POS.B/217) versata solo la prima rata dell'oblazione, di 16 rate (sedici) di £163.600 (VEDASI ALLEGATO 8.11)
- In data 27 febbraio 1995 prot. 5272, ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, dalla [REDACTED] (PRATICA 1879 POS.P/80), per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia e versato per una superficie complessiva di mq. 45.15 (superficie utile + superficie non residenziale *0,6), l'oblazione (autodeterminata con le riduzioni) per un importo di £1.084.000 (VEDASI ALLEGATO 8.12).

- In data 27 febbraio 1995 prot. 5273, ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, è stata presentata istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, dalla [REDACTED] (PRATICA 1880 POS.P/81) e versato per una superficie complessiva di mq. 83.11 (superficie utile + superficie non residenziale *0,6), l'oblazione (autodeterminata con le riduzioni) per un importo di £1.297.000 (VEDASI ALLEGATO 8.13)

Per i lavori di completamento della facciata è stato chiesto il Nulla Osta alla "Sovrintendenza per i Beni Culturali e Ambientali", poiché gli immobili ricadono nella "Zona A", centro storico. (VEDASI ALLEGATO 8.24).

Ma ad oggi non risulta completata la "copertura con coppi siciliani". Sono stati posti i coppi solo nella zona perimetrale.

Poiché la concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica di condono degli immobili siti in Via Vacirca n° 44, che avrebbe dovuto regolarizzare le difformità urbanistiche, non è mai stata ultimata, è necessario considerare le spese da affrontare per ritirarla.

La pratica al momento è affidata ad un istruttore dell'ufficio tecnico comunale e pertanto non è possibile sapere cosa effettivamente bisogna fare per chiudere la pratica, in quanto la stessa verrà riaperta solo nel caso in cui il proprietario ne faccia richiesta per il ritiro della concessione in sanatoria.

L'ufficio, nonostante le richieste fatte e 4 accessi presso lo stesso, non ha quantificato con precisione l'ammontare degli oneri, degli accessori e delle sanzioni da versare.

Per tanto, stante la stratificazione di cui sopra, posso ipoteticamente quantificare gli oneri, gli accessori e le sanzioni da corrispondere per sanare gli immobili in oggetto.

Ribadisco: ipoteticamente queste le somme da corrispondere ragionevolmente all'ente, senza che ne possa avere giuridica certezza.

Da una attenta ricostruzione delle richieste di condono, le ultime due istanze dovrebbero annullare le precedenti richieste di sanatoria, anche se non è stata presentata nessuna rinuncia delle precedenti.

Confrontando il calcolo delle superficie da sanare eseguito dalla sottoscritta con quelle utilizzate per l'autodeterminazione degli oneri depositati si evincono delle difformità nel calcolo delle superfici (la superficie del quarto piano viene calcolata come superficie non residenziale, non è presente agli atti nemmeno la planimetria, ma nella sezione e nel prospetto è stato rappresentato).

Per una semplificazione dei calcoli la sottoscritta è partita dal volume realizzato con licenza edilizia, di circa 403,54 mc, che corrispondono al piano terra, piano primo (ammezzato) e parte del secondo piano.

La superficie ampliata è costituita da parte del secondo piano, per intero il terzo piano ed il quarto.

Piano secondo	Superficie utile mq	Superficie non residenziale mq	Volume non autorizzato
	33,60	14,64	119,07

Piano terzo	Superficie utile mq	Superficie non residenziale mq	Volume non autorizzato
	54,10	14,64	243,02

Piano quarto	Superficie utile mq	Superficie non residenziale mq	Volume non autorizzato
	17,50	40	100,65

	Superficie utile mq	Superficie non residenziale mq	Volume non autorizzato
TOTALE	105,20	69,28	465,74

- oblazione (tipologia 4) di £ 5.000.000 per la parte preesistente (volume realizzato in difformità alla Licenza n°454 del 20/811/1975), essendo due unità immobiliari distinte anche la porzione di immobile, posta al secondo piano, che rientra nella cubatura autorizzata è soggetta all'oblazione (tipologia 4)

$$£ 5.000.000 \times 2 = £ 10.000.000$$

- oblazione della parte ampliata (superficie utile + superficie non residenziale * 0.6) senza nessuna riduzione per un costo di £ 72.000/ mq.

$$146,77 \text{ mq} \times £ 72.000 = £ 10.567.440$$

- Le somme versate possono essere compensate:

Oblazione £ 1.297.000 versata il 30/12/1994

Oblazione £ 1.084.000 versata il 30/12/1994

Per un totale di £ 2.381.000

Oblazione da versare : £ 10.000.000 + £ 10.840.320 - £ 2.381.000 = £ 18.186.440

$$£ 18.186.440 : € 1936.27 = € \mathbf{9.392,51}$$

Da aggiungere gli interessi legali dalla data di presentazione della domanda di sanatoria.

Al momento della redazione della presente gli interessi legali maturati ammontano a :

Capitale + interessi legali: € 15.802,45 (vedasi allegato 8.18)

(di cui il 50% va versato allo Stato ed il 50% al Comune di Niscemi)

Per quando riguarda il calcolo degli oneri concessori, dalle dichiarazioni dal proprietario presenti negli atti amministrativi, gli immobili risultano realizzati nel 1976, quindi non soggetti al calcolo del quota del contributo del costo di costruzione.

Il contributo degli oneri di urbanizzazione del Comune di Niscemi, per demolizioni ricostruzioni ampliamento e sopraelevazione in ZONA A, il contributo unitario è di € 3,88/mc.

Il volume realizzato in assenza di Licenza edilizia è pari a 465,74 mc, quindi

$$465,74 \text{ mc} \times € 3,88/\text{mc} = \underline{\underline{€ 1.807,07}}$$

(che va versato per intero al Comune di Niscemi)

Per un totale complessivo di circa € 17.609,52

Inoltre è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per l'ultimazione ed aggiornamento delle pratiche di sanatoria, catastale, certificato di idoneità statica ecc...

Per dette attività è necessario sostenere un costo presuntivo di circa € 5.500,00/6.000,00.

Ribadisco e specifico ulteriormente: il calcolo degli interessi legali è alla data di redazione della presente; all'importo capitale dovranno essere aggiunti gli interessi via via maturati fino al momento del pagamento.

6. GIUDIZIO DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato sono state considerate le unità immobiliari nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche ed caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità

- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne”

all'immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche i beni sono inseriti in prossimità al centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro e la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, bar ecc...

Il contesto in cui le unità immobiliari sono ubicate nel centro storico del paese, godono della presenza di vari servizi e attività commerciali, a pochissima distanza dalla piazza principale del paese.

Mentre i terreni sono ubicati in una zona espansione, caratterizzata da nuova edilizia residenziale con diversi servizi pubblici, in prossimità di arterie principali, scuole e negozi.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Niscemi, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (VEDASI ALLEGATO 8.16) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici. Per questo motivo il

C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) in funzione delle caratteristiche suddette.

Prezzo di mercato €400/mq

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari €465/mq

$$\mathbf{\text{€}400,00+\text{€ }465,00/2=\text{€}432,50/\text{mq}}$$

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

6.1 PUNTI DI MERITO

Posizione	
Periferica	1,00
Semiperiferica	1,20
Centrale	1,40
Degradata	0,90

Età	
5 anni	1,00
Tra 6 e 20 anni	0,90
Tra 20 e 50 anni	0,80
Oltre 50 anni	0,70

Caratteri ambientali	
Ottimi	1,05
Buoni	1,00
Medioci	0,95
Scadenti	0,90

Caratteri tecnologici	
Ottimi	1,00
Buoni	0,90
Medioci	0,80
Scadenti	0,70

Panoramicità - Orientamento	
Ottima	1,00
Media	0,90
Scadente	0,60

Tipologia	
Villa	2,00
Fab. Civile	1,25
Fab. Economico	1,05
Fab. Popolare	0,80
Fab. Rurale	0,70
Villino	1,40

Stato di conservazione	
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

Unità immobiliare residenziale

1. APPARTAMENTO F.89 part. 370sub. 3 graffata alla particella 370 sub.1
(piano terra ed ammezzato)

<u>Caratteristiche</u>	<u>Punti di merito</u>
<u>Posizione</u>	<u>1,40</u>
<u>Età</u>	<u>0,80</u>
<u>Car. Ambientali</u>	<u>0,95</u>
<u>Car. Tecnologici</u>	<u>0,80</u>
<u>Orientamento</u>	<u>0,60</u>
<u>Conservazione</u>	<u>1,00</u>
<u>Tipologia edilizia</u>	<u>1,25</u>

TOTALE : (1,40x0,80x0,95x0,80x0,60x1,00x1,25) = 0,638

Prezzo medio: 432,50 €/mq

Vx= 432,50 €/mq x 0,638 = 275,94 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda) piano terra	57.68	137,97	€ 7.958,10
Superficie commerciale residenziale (lorda)	66.36	275,94	€ 18.311,38
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	0	0	€ 0
TOTALE			€ 26.269,48

Arrotondamento

€ 26.270,00

Si fa presente che il locale al piano terra è stato valutato come superficie non residenziale, e può essere utilizzato solo come vano accessorio e/o pertinenza all'ammezzato.

2. APPARTAMENTO F.89 part. 370 sub.4 graffata alla particella 370 sub.2

<u>Caratteristiche</u>	<u>Punti di merito</u>
<u>Posizione</u>	<u>1,40</u>
<u>Età</u>	<u>0,80</u>
<u>Car. Ambientali</u>	<u>0,95</u>
<u>Car. Tecnologici</u>	<u>0,80</u>
<u>Orientamento</u>	<u>0,90</u>
<u>Conservazione</u>	<u>1,00</u>
<u>Tipologia edilizia</u>	<u>1,25</u>

TOTALE : (1,40x0,80x0,95x0,80x0,90x1,00x1,25) = 0,9576

Prezzo medio: 432,50 €/mq

Vx= 432,50 €/mq x 0,9576 = 414,16 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie commerciale residenziale (lorda)	126,38	414,16	€ 52.341,79
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	69,28	207,08	€ 14.346,50

TOTALE

€ 66.688,29

Arrotondamento

€ 66.690,00

In relazione a quanto sopra si ritiene che economicamente sia utile e necessario procedere alla vendita dell'immobile in un unico lotto.

- Valore Immobile : € **92.960,00**
- A detrarre costi sanatoria ed oneri € **23.600,00**
- Valore venale attuale. € **69.360,00**

3. TERRENO F.50 part. 984/989

La stima dei terreni viene eseguita secondo due modalità:

1. La valutazione del terreno calcolata in base al prezzo di mercato.

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie	109	200,00	€ 21.800,00
TOTALE			€ 21.800,00

2. Valore di trasformazione

Oggi, i terreni oggetto di stima, ricadono nel P.R.G. vigente di Niscemi in zona "B1" e quindi assumono un " pregio" di mercato di un certo rilievo, purchè l'edificabilità si riconduca a destinazione d'uso compatibili con il P.R.G. vigente, zona di espansione.

I terreni sono ubicati nelle vicinanze ad arterie principali, zona con servizi pubblici.

Il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi ed oneri che è necessario sostenere per la sua realizzazione.

Nei terreni, oggetto della presente, è possibile realizzare un manufatto con una superficie coperta di circa 109 mq. (ipotizzando la fusione dei terreni)

La stima basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio".

Se si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)$$

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ,

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali in 2 anni

P = profitto di un imprenditore

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, di circa € 800,00/mq.

costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, il costo medio di costruzione di un edificio residenziale è di circa € 400,00/mq

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - oneri per le opere di urbanizzazione a € 256,63/mq ; (desunto dal verbale di deliberazione del consiglio comunale n° 4 del 11 gennaio anno 2016)

K4- costo di costruzione € 10,30/mc

- interessi passivi (Ip) il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4,5%.
- profitto lordo (Pl) di imprenditore si attesta nella misura del 15 % circa.

$$Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)$$

$$Va = € 228.900,00 - (€130.800,00 + €13.000,00 + €35.643,00 + €10.104,30 + €19.620,00) = € 228.900,00 - €209.167,30 = €19.732,70$$

Facendo una media del prezzo di mercato con il prezzo della trasformazione ottengo:

$$€19.732,70 + € 21.800,00/2 = € 20.766,35$$

Per i suddetti motivi il valore dei terreni, a giudizio dello scrivente è stimabile per un totale di

€ 22.766,00

6. CONCLUSIONI

1) La stima ha determinato il valore:

- Per l'unità immobiliare sita a Niscemi in Via Vacirca n° 44 e distinto in catasto al F.89 part. 370 sub. 3 graffata alla particella 370 sub.1 posta al piano terra e ammezzato e part. 370 sub.4 graffata alla particella 370 sub.2 posta al piano 2-3-4; **€ 69.360,00** (diconsi Euro sessantanovemilatrecentosessanta/00)
- Terreni siti a Niscemi in Via Enrico de Nicola sn, distinti in catasto al F.50 part.984-989 **€22.766,00** (diconsi Euro ventiduemilasettecentosessantasei/00),

per un totale di stima € **92.126,00** esente da IVA;

2) Dall'Attestato di Certificazione Energetica redatto risulta che le unità immobiliari a carattere residenziale sono in Classe energetica F (VEDASI ALLEGATO 8.24-8.25)

3) Si consiglia la formazione di due lotti, poiché il fabbricato è da sanare.

Lotto 1: unità immobiliare sita a Niscemi in Via Vacirca n° 44 e distinto in catasto al F.89 part. 370 sub. 3 graffata alla particella 370 sub.1 posta al piano terra e ammezzato e part. 370 sub.4 graffata alla particella 370 sub.2 posta al piano 2-3-4; € 69.360,00 (diconsi Euro sessantanovemilatrecentosessanta/00); quota debitore esecutato 50% per tanto **€ 34.680,00**;

Lotto 2: Terreni siti a Niscemi in Via Enrico de Nicola sn, distinti in catasto al F.50 part.984-989 **€22.766,00** (diconsi Euro ventiduemilasettecentosessantasei/00),

4) In risposta alle osservazioni del C.t.p. si osserva che, l'intero immobile è sottoposto a pignoramento e pro quota. Non è possibile procedere alla divisione in più lotti. Rammento che è pignorata la quota del 50% del debitore esecutato, ogni ripartizione in lotti dovrebbe passare da un giudizio di divisione.

In ogni caso ritengo da quanto sopra esposto che non è possibile la divisione in più lotti dell'immobile scorporando il piano terra in quanto l'unità in oggetto non è autonomamente utilizzabile da un punto di vista economico (altezza cm 180), non è destinabile ad uso abitativo, commerciale e/o artigianale ma può solo essere considerata come vano accessorio.

5) Gli immobili siti a Niscemi in Via Vacirca n° 44, sono pignorati pro quota mentre i terreni siti a Niscemi in Via Enrico De Nicola sono pignorati per intero [REDACTED], sono tutte identificate urbanisticamente e risultano comodamente vendibili.

6) Si evidenzia che risulta ad oggi necessario aggiornare la situazione catastale con l'Agenzia del Territorio fatto salvo la regolarizzazione nei pubblici uffici degli immobili in Via Vacirca n° 44:

- **Frazionamento, variare l'altezza utile del piano terra e la destinazione d'uso**
- **Variare l'altezza utile del piano primo (ammezzato)**

7) Si consiglia la fusione dei terreni, per ottenere una maggiore capacità edificatoria.

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 10/10/2017

Il CTU Dott.Arch.Giangrazia Capezzi