

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Civile

Ill.mo Sig. G.E. dott. Marcello Gennaro

Procedura esecutiva immobiliare n.44/11 promossa da Banca di Credito

Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA

L'anno duemilatredici, il giorno 4 del mese di luglio, avanti al sottoscritto si è presentata il dott. ing. Emanuela Foti, che ha depositato il supplemento alla relazione di consulenza commessale dal Giudice relativa all'Esecuzione in oggetto indicata, in originale e copia.

IL DIRETTORE DI SEZIONE

IL CONSULENTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
depositato in Cancelleria il _____

4 LUG. 2013

INCARICATO GIUDIZIARIO
Giudice Foti

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Sezione Civile

Ill.mo Sig. G.E. dott. Marcello Gennaro

Procedura esecutiva immobiliare n.44/11 promossa da Banca di Credito

Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori esecutati

SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con apposita ordinanza del 13.11.2011 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti esperta per la stima dei beni pignorati per la procedura esecutiva di cui in oggetto, conferendo l'incarico in data 29.11.2011 con il mandato di cui al Verbale di conferimento di incarico.

Con successiva ordinanza del 28.01.2013 è stato disposto il richiamo del CTU, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) indichi, anche attraverso una valutazione sommaria, i costi dell'eventuale sanatoria dei beni indicati ai nn. A) e B) delle certificazioni notarili in atti;
- 2) verifichi per quali beni staggiti la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;
- 3) accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;
- 4) indichi, sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza o all'assenza di idonea certificazione energetica.

1.- RETTIFICA DELLA STIMA DEI BENI INDICATI AI NN. A), B) E C) DELLE CERTIFICAZIONI NOTARILI IN ATTI.

rettifica della stima dei beni indicati ai punti A),) e C) delle certificazioni

notarili in atti, in quanto, a seguito di ulteriori ricerche eseguite presso l'U.T.C.

del Comune di Niscemi e dei colloqui intercorsi con i tecnici competenti, è stata

eseguita una verifica delle superfici degli immobili in oggetto (sulla base della

documentazione a corredo della pratica di sanatoria, ai fini del calcolo dei costi

della sanatoria), dalla quale è emerso che, per un refuso delle unità di misura

rappresentate nelle planimetrie catastali in possesso della scrivente, la scala di

rappresentazione è risultata distorta, con conseguente errore nel calcolo delle

superfici utilizzate per la stima dei beni.

Si procede quindi alla rettifica della stima dei superiori beni.

1.1.- "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA VOLTA N.11, NISCEMI (CL), AL
N.C.E.U. F.32, MAP.1498, SUB.3".

Superficie lorda mq.53,50 per piano.

a) stima sintetica (2xmq.53,50x600,00)= €. 64.200,00

b) stima a capitalizzazione del reddito

Si adegua il canone di affitto alla superficie corretta, nella misura di €.200,00.

Pertanto si ha:

€. 200,00 x 12 mesi = €. 2.400,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x €.2.400,00) = €. 600,00

reddito netto annuo = €. 1.800,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare

tipologia, si ha: €. 1.800,00 x 100/3,0 = €. 60.000,00

Valore di stima dell'immobile:

- 0,5x€ (64.200,00+60.000,00) = €. 62.100,00
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.2.- "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA VOLTA N.11, NISCEMI (CL), AL
N.C.E.U. F.32, MAP.1498, SUB.4".

Superficie lorda mq.58,40 per piano.

a) stima sintetica mq.58,40x(600,00+400,00)= € 58.400,00

b) stima a capitalizzazione del reddito

Si adegua il canone di affitto alla superficie corretta, nella misura di €160,00.

Pertanto si ha:

€ 160,00 x 12 mesi = € 1.920,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x € 1.920,00) = € 480,00

reddito netto annuo = € 1.440,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare

tipologia, si ha: € 1.440,00 x 100/3,0 = € 48.000,00

Valore di stima dell'immobile:

- 0.5x€.(58.400,00+48.000,00) = €53.200,00

1.3.- "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA VOLTA N.11, NISCEMI (CL), AL
N.C.E.U. F.32, MAP.1498, SUB.1 E 2".

Superficie lorda mq.111,90.

a) stima sintetica mq.111,90x500,00= € 55.950,00

b) stima a capitalizzazione del reddito

Si adegua il canone di affitto alla superficie corretta, nella misura di €180,00.

Pertanto si ha:

€ 180,00 x 12 mesi = € 2.160,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x € 2.160,00) = € 540,00

reddito netto annuo = € 1.620,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare

tipologia, si ha: € 1.620,00 x 100/3,0 = € 54.000,00

Valore di stima dell'immobile:

- $0.5 \times € (55.950,00 + 54.000,00) = € 54.975,00$

RETIFICA COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

A) LOTTO n.1: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

sub.3 Via A. Volta n.11 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita

catastale 82,43 - in testa ai debitori eseguiti, in quota di proprietà di $\frac{1}{2}$

ciascuno, in regime di comunione dei beni.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 62.100,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: € 62.100,00

B) LOTTO n.2: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

sub.4 Via A. Pacinotti n.10 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita

catastale 82,43 - in testa ai debitori eseguiti, in quota di proprietà di $\frac{1}{2}$

ciascuno, in regime di comunione dei beni.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 53.200,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: € 53.200,00

C) LOTTO n.3: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

sub.1 Via A. Volta piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale

50,35 - in testa a uno dei due debitori eseguiti, in quota di proprietà di

$\frac{1}{6}$.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 54.975,00/2 = € 27.487,50

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: $0,66 \times \frac{1}{6} \times € 27.487,50 = € 3.024,00$

D) LOTTO n.4: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub.2 Via A. Pacinotti n.10 - piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale 50,35 - in testa a uno dei due debitori eseguiti, in quota di proprietà di 1/6.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 54.975,00/2 = € 27.487,50

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: $0,66 \times 1/6 \times € 27.487,50 = € 3.024,00$

E) LOTTO n.5: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1604
Via N. Bixio piani T-1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 10, rendita catastale 235,50 -
in testa a uno dei due debitori eseguiti, in quota di proprietà di 1/18, in regime di comunione dei beni.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 66.000,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: $0,66 \times 1/18 \times € 66.000,00 = € 2.443,00$

2.- COSTI DELL'EVENTUALE SANATORIA DEI BENI INDICATI AI NN. A) E B) DELLE CERTIFICAZIONI NOTARILI IN ATTI.

Il quesito fa riferimento ai beni indicati ai nn. A) e B) delle certificazioni notarili in atti, ovvero agli immobili siti in Niscemi, Via Volta n.11, in catasto al F.32, part.1498, sub.3 e sub.4.

Come già descritto nella CTU depositata, tramite visure eseguite presso l'Archivio Notarile di Caltagirone, è stato appurato che nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è antecedente il 1967, e che nel 1962 sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Comune di Niscemi istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.18656 dell'11/11/1985, e pagata la relativa oblazione; è altresì dichiarato che la sanatoria non è stata completata né il Comune ha emesso provvedimenti.

Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012 è

riportato che

- La domanda di sanatoria presentata in data 11 Novembre 1985 prot.18656, come riportato nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, ha per oggetto un immobile identificato in catasto il F.32 part.1689, non oggetto dell'atto di trasferimento medesimo né dell'atto di pignoramento in questione;
- per gli immobili in catasto al F.32 part.1498 sub.3-4 "risulta prodotta documentazione integrativa; per essi non risulta presentata istanza di sanatoria e non risultano menzionati nella domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.18656 dell'11/11/1985; **sono suscettibili di sanatoria** e pertanto, è fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge per gli illeciti edilizi realizzati (... in difformità o in assenza di licenza/concessione edilizia) per i quali, non è stata comunque richiesta la sanatoria.

COSTI DELLA SANATORIA.

Gli immobili fanno parte di due fabbricati contigui, a tipologia "a candela", costituiti nell'intero da n.3 elevazioni fuori terra con doppio affaccio; in particolare sono ubicati al 1° e 2° piano dei suddetti fabbricati.

Tramite le visure eseguite presso l'U.T.C. di Niscemi, per reperire gli elementi utili ai fini del calcolo sommario dei costi della sanatoria, in relazione a quanto riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012, (allegata alla CTU depositata), è stato appurato quanto di seguito esposto.

I fabbricati di cui gli immobili fanno parte furono costruiti in epoca antecedente il 1967, con regolari autorizzazioni, per una volumetria complessiva pari a mc.750,89, corrispondente ai piani terra e primo; dall'esame della

documentazione integrativa prodotta per l'istanza di sanatoria prot.18656 del 11.11.1985, si evince che l'abuso interessa una cubatura pari a mc.220 circa, corrispondente al piano 2°.

Ai sensi della tabella C, art.32 L.n°326/2003, le tipologie di abuso riscontrate rientrano in:

- tipologia 1 - opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: realizzazione del secondo piano, oblazione pari a € 100/mq, superficie di riferimento per il calcolo dell'oblazione mq.87,66;
- tipologia 3 - opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art.3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6/6/2001 n.380 realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio: modifiche interne al primo piano, oblazione pari a € 60/mq, superficie di riferimento per il calcolo dell'oblazione mq.103,48 (superficie autorizzata ma realizzata in difformità)

CALCOLO DELL'OBLAZIONE:

Tipologia 1 – mq. 87,66 x € 100,00/mq = € 8.766,00

Tipologia 3 – mq.103,48 x € 60,00/mq = € 6.208,80

Totale € 14.974,80

Oltre interessi legali dal 10.12.2004 alla data di definizione della sanatoria.

CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI (ART.24 L.R. N.15/2004) PER IL 2° PIANO:

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

mc.219,30 x € 7,75/mc = € 1.699,58

2. COSTO DI COSTRUZIONE

mq.87,66 x € 12,22/mc = € 1.071,22

Totale € 2.770,80

I costi di sanatoria per i beni identificati in catasto al F.32, part. 1498, sub.3 e 4
ammontano pertanto, in via presuntiva, a meno di diverse determinazioni degli
uffici competenti, a:

- oblazione: € 14.974,80, oltre interessi legali

- oneri concessori: € 2.770,80

- spese tecniche per la definizione della pratica di sanatoria fino al rilascio
della C.E. in sanatoria e del Certificato di abitabilità: € 4.000,00 circa, oltre
oneri fiscali.

3- BENI STAGGITI PER CUI LA LEGGE RICHIEDE L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per entrambi i beni la legge richiede l'attestato di certificazione energetica.

4- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DI CIASCUNO DI ESSI.

Gli immobili sopra indicati non risultano provvisti di attestato di certificazione
energetica.

5- VARIAZIONI DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

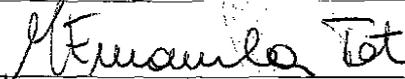
La mancanza di attestato di certificazione energetica, date le caratteristiche
intrinseche ed estrinseche degli immobili, non comporta, a giudizio della
scrivente, variazione del valore di stima.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 2 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. dott. Marcello Gennaro

Procedura esecutiva immobiliare n.44/11 promossa da Banca di Credito

Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori esecutati

Generalità dell'esperto: Foti Emanuela, nata a Caltagirone il 01.07.61

Data di conferimento dell'incarico: 07.05.2013

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo

Parcella per supplemento di consulenza tecnica d'ufficio

RIMBORSO SPESE PER:

visure e accertamenti presso l'U.T.C. del

Comune di Niscemi: 2xKm.30x€./Km.0,37= €. 22,20

per cancelleria e fotocopie : €. 10,00

TOTALE: €. 32,20

ONORARIO A VACAZIONE secondo la L.319/80 e successive modifiche ed

integrazioni per conferimento incarico, studio documentazione, visure e

accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Niscemi, compreso tempi di

viaggio, elaborazione degli elementi raccolti, stesura della relazione,

catalogazione e rilegatura, deposito della relazione di consulenza:

vacazioni n.30: (n.1x€.14,68+n.29x€.8,15)= €. 251,03

Riepilogo : Rimborso spese: €. 32,20

Onorario: €.251,03, oltre IVA e 4% CNPAIA.

Caltagirone, 2 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

IL GIUDICE



Letta la relazione di consulenza tecnica depositata in questa Cancelleria in

data ..07/2013

Visti gli atti dell'Esecuzione immobiliare iscritta al n.44/11 R. ES. promossa

dalla Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori

esecutati.

Visto l'incarico affidato all'Esperto;

Vista la legge 8/7/1980 n.319 e il D.P.R. del 29/7/1988 n. 352 art. 13;

LIQUIDA

all'Esperto dott. ing. Emanuela Foti, la complessiva somma di euro:....., di

cui euro:..... per spese ed euro:..... per onorario a

vacazione.

Oltre IVA , come per legge e il 2% relativo alla L.10 del 6/81 C.N.P.A.I.A.

Pone il pagamento a carico

Caltagirone,

IL GIUDICE

