

ILL. MO SIG. GIUDICE DOTT. GENNARO MARCELLO

DEL

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Proc. Esecutiva immobiliare n° 96/2008 R.G. Es.

Ruolo: Generale delle espropriazioni immobiliari

Oggetto: Espropriazione immobiliare

Creditori:

- Banca Antonveneta S.p.A

elettivamente domiciliata in Caltagirone P.zza Umberto I n.  
19, presso lo studio legale degli Avv.ti Antonino Gitto e  
Alberto Giaconia, che la rappresentano sia unitamente che  
disgiuntamente;

1

*Studio di Architettura*

FABIO ALBA  
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabioalba@Virgilio.it

## PERIZIA D'UFFICIO

Al sottoscritto, arch. Fabio Alba, con studio tecnico in Caltagirone alla Via Barletta n. 42, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1431, richiamato nel procedimento soprindicato, all'udienza del 15/01/2013, l'Ill.mo Giudice richiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *fornisca chiarimenti in ordine alla determinazione delle quote spettanti all'esecutato ed alla comproprietaria;*
2. *individui, di conseguenza, le predette quote con riferimento ai singoli beni indicati ai nn. 2), 3) e 4) della parte motiva;*
3. *verifichi per quali di essi sia possibile la separazione in natura ed indichi i lavori da effettuare ed i relativi costi;*
4. *verifichi i beni staggiti per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;*
5. *accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;*
6. *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.*

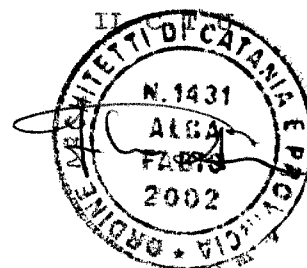
Eseguite le necessarie verifiche ed approfondimenti, lo scrivente può riferire con la presente integrazione.

2

*Studio di Architettura*

FABIO ALBA  
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabiualba@Virgilio.it



In merito alla richiesta di chiarimenti in ordine alla determinazione delle quote spettanti all'esecutato ed alla comproprietaria, si evidenzia che i beni staggiti sono rappresentati da un fabbricato in Niscemi posto all'angolo tra le vie Rosso di San Secondo e Giordano Bruno. Lo stabile si sviluppa su quattro livelli ed è catastalmente così identificato:

Piano Terra - rilevato al N.C.E.U. al fg. n.33 part.lla 858 sub.6
Piano Primo - rilevato al N.C.E.U. al fg. n.33 part.lla 858 sub.7
Piano Secondo e Terzo - rilevato al N.C.E.U. al fg. n.33 part.lla 858 sub.8

Negli elaborati planimetrici è stato inserito il sub. 5 come bene comune non censibile, questo rappresenta uno spazio comune ai vari piani di cui si compone lo stabile, non è altro che il corpo scala di collegamento.

Lo stabile, come in precedenza indicato, fu edificato in parte su un terreno della superficie di 44 mq circa e per la restante porzione su un lastrico solare a copertura di un manufatto in proprietà ad altra ditta.

Il terreno fu acquistato in data 15/12/1961 dal debitore esecutato e dal di lui padre per atto del Notaio dott. Giacomo Gagliani, nel rogito il bene viene identificato catastalmente al fg. n. 33 part.lla n. 260/a da frazionare.

In data 04/12/1973 il debitore esecutato per atto del Notaio dott. Gian Vincenzo Pisa, acquistava l'area sovrastante alla casa terrana in Niscemi Via Giordano Bruno n.38 della superficie di 33 mq circa, in catasto dipendente dal fg.n.33 part.lla n.260.

Su queste due particelle venne edificato tutto lo stabile, oggi rilevato al fg. n. 33 part.lla n.858 subb. 6,7 ed 8.

Per risalire alle quote di proprietà si ha notizia che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 20/01/1962, prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia (20/09/1975). In data 10/08/1967 il padre del debitore esecutato dopo aver edificato una casetta a pianterreno vende alla nuora (moglie dell'attuale debitore esecutato) la propria quota di  $\frac{1}{2}$ , mentre la restante parte rimane al debitore.

Si evidenzia che l'area su lastrico solare, che servirà da base per l'ampliamento del manufatto fu acquistato nel 1973 (quindi prima dell'entrata in vigore del diritto di famiglia) dal solo debitore esecutato.

Lo stabile è stato realizzato su due aree di sedime, la prima di 44 mq di proprietà in pari quota del debitore esecutato e della moglie, la seconda di proprietà esclusiva del debitore.

Di seguito si riporta uno schema con il calcolo dei millesimi di proprietà distinto per singoli subalterni.

Identificativi catastali N.C.E.U. fg.33 part.lla n.858	Piano	descrizione	Millesime e(%) di proprietà del debitore esecutato	Millesimi e (%) di proprietà della moglie del debitore
Sub. 6	Terra	Vano terrano, servizio igienico e corpo scala	78,292 mill.	78,292 mill.
			50%	50%
Sub.7	Primo	Vano scala, corridoio, salotto	78,292	78,292
	Primo	Cucina, soggiorno, bagno	124,555	0,000
			202,847 mill.	78,292 mill.
		Sommano sub.7	72,152%	27,848%

Identificativi catastali N.C.E.U. fg.33 part.11a n.858	Piano	descrizione	Millesime e (%) di proprietà del debitore esecutato	Millesimi e (%) di proprietà della moglie del debitore
Sub.8	Secondo	Vano scala, corridoio, bagno, camera	78,292	78,292
	Secondo	camera	124,555	0,000
	Terzo	Vano scala, camera, lavanderia terrazza	78,292	78,292
	Terzo	Soggiorno- pranzo, cucinino	124,555	0,000
		Sommano sub.8	405,694 mill.	156,584 mill.
			72,152%	27,848%
		I mill. sommano	686,833 mill.	313,168 mill.
		Proprietà in % dell'intero stabile	69%	31%

Alla luce delle informazioni raccolte il debitore esecutato è proprietario dello stabile nella misura di 686,833 millesimi pari al 69% mentre la moglie è proprietaria per 313,168 millesimi pari al 31%. Nella superiore tabella sono state indicate le quote di proprietà per singolo subalterno.

Alla richiesta di una possibile separazione in natura, valutata la divisione in subalterni già predisposta, confermando la divisione in lotti precedentemente fatta è stato valutato in € 134.200,00 (leggasi centotrentaquattromiladuecento/00 euro) il valore dell'intero bene detratti gli importi relativi agli oneri e alle obbligazioni ancora da pagare. Si può proporre, previo qualche intervento edilizio di

5

*Studio di Architettura*

FABIO ALBA  
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabloalba@Virgilio.it

adeguamento valutabile in via approssimativa in in € 2.000, la seguente divisione in lotti.

● PRIMO LOTTO

Descrizione

Piano terra con annesso servizio igienico ed ingresso autonomo. Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 6 consistenza 1,5 vani.

Interventi di adeguamento

In questo caso bisognerebbe chiudere la porta di accesso al vano scala e creare un nuovo allaccio idrico collocando un serbatoio idrico nel sottoscala.

Quote di proprietà

Questa unità immobiliare appartiene al debitore esecutato ed alla moglie in pari quota.

Quotazione

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare, detratti gli oneri e le oblazioni è di € 23.200 (leggasi ventitremiladuecento/00euro)

● SECONDO LOTTO

Descrizione

Piano primo composta da vano scala comune, cucina soggiorno, bagno, salotto.

Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part.

6

*Studio di Architettura*

FABIO ALBA  
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabioalba@Virgilio.it

n.858 sub. 7, consistenza 2,5 vani.

#### Interventi di adeguamento

In questo caso, per rendere autonoma l'unità immobiliare bisognerebbe creare un accesso all'attuale salotto dalla cucina-soggiorno. Gli impianti tecnologici esistenti dovrebbero essere separati dagli altri subalterni.

#### Quote di proprietà

Questa unità immobiliare appartiene al debitore esecutato ed alla moglie per differenti quote. Il primo è proprietario per 202,847 millesimi pari a 72,152%, mentre la seconda è proprietaria per 78,292 millesimi pari a 27,848%.

#### Quotazione

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare, detratti gli oneri e le oblazioni, è di € 37.800 (leggasi trentasettemilaottocento/00 euro)

#### ● TERZO LOTTO

Piani secondo e terzo, composti da vano scala privato, due camere al secondo piano con servizio igienico e da cucina-soggiorno, salotto, terrazza e lavanderia al terzo piano.

Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 8, consistenza 6 vani.

#### Interventi di adeguamento

In questo caso, per rendere autonoma l'unità immobiliare non occorrono modifiche edilizie ma solo agli impianti.

#### Quote di proprietà

7

*Studio di Architettura*

FABIO ALBA  
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabioalba@Virgilio.it

Questa unità immobiliare appartiene al debitore esecutato ed alla moglie per differenti quote. Il primo è proprietario per 405,694 millesimi pari a 72,152%, mentre la seconda è proprietaria per 156,584 millesimi pari a 27,848%.

#### Quotazione

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare, detratti gli oneri e le oblazioni, è di € 61.000 (leggasi sessantunomila/00 euro).

Secondo la divisione proposta, già catastalmente predisposta nell'anno 2005 dai proprietari, si possono individuare tre lotti, ricavando un possibile negozio a pianterreno, un miniappartamento al primo piano ed un appartamento di medie dimensioni al secondo e terzo piano.

Tenuto conto che il debitore esecutato è proprietario al 69% del bene e la moglie del restante 31%. Valutato complessivamente lo stabile in € 134.200,00, la quota spettante al debitore esecutato è di € 92.598,00, mentre, quella spettante alla moglie è di € 41.602,00.

Valutati il lotto n.1 in € 23.200, il lotto n. 2 in € € 37.800 ed il lotto n.3 in € 61.000, considerato che la moglie del debitore esecutato vive prevalentemente nell'unità immobiliare individuato come lotto n.2 e che la stessa unità può costituire un mini appartamento autonomo, si ipotizza a recupero del debito la vendita dei lotti n.1 e n.3, escludendo il secondo lotto a soddisfo della quota di proprietà della coniuge del debitore più eventuali conguagli.



Per le ricerche svolte, non è stato trovato alcun attestato relativo alla certificazione energetica.

L'assenza della certificazione energetica, di cui si era tenuto conto nella precedente stima, non modifica la valutazione fatta.

I tutto ad evasione dell'incarico conferitomi.

IL CTU

dott. arch. Fabio Alba

