

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



Esecuzione immobiliare n. 20/2014

promosso da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

contro

“A” e “B”

SOMMARIO

INTRODUZIONE	p. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	p. 7
DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI	p. 8
STIMA ALL'ATTUALITA'	p. 8
CONCLUSIONI	p. 9

ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U. e quesito;
- 2) Verbale di giuramento;
- 3) Richiesta proroga;
- 4) Richiesta copia Progetto di variante e Documentazione;
- 5) Copia della Progetto di variante presentato in data 19/09/1984;
- 6) Copia del decreto di finanziamento;
- 7) Concessione Edilizia;
- 8) Certificato di Agibilità;
- 9) Delibera di Ricostruzione;
- 10) Raccomandate;
- 11) Verbale sopralluogo;
- 12) Rilievo fotografico;
- 13) Planimetrie Catastali e Visure;
- 14) Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari;
- 15) Parcella.

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio
Ill.mo Sig. G. E. Filippo Marasà del Tribunale di Sciacca

INTRODUZIONE

Con decreto del 04/09/2015 (allegato 1), la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Domenico La Rocca, con studio in Montevago, via C. Powe n. 18 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n. 314, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione promossa dalla MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro "A" e "B", invitandomi a comparire all'udienza del 22/10/2015 per il giuramento di rito (allegato 2). Inoltre, il Giudice dell'Esecuzione pone all'esperto il seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.....*
 - a) *Alla esatta individuazioni dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotati di autonomi identificativi catastali;*
 - b) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;*
 - c) *Ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*
 - d) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'individuazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali di competenza. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria.....;*

- 3) *Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
- a) l'esatta elencazione ed individuazioni dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi e a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli od 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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) Alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi, non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
 - b) Alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
 - c) Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interrati all'acquisto, ecc.); precisi, infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c. p. c.;*
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Il giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7) in applicazione di quanto disposto dal garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7-2-2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali ad es., l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e*

occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell’alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l’identità della persona cui si riferisce la sigla;

- 8) l’esperto provveda entro trenta giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’articolo 569 c.p.c. (già indicata nel provvedimento di nomina dell’esperto) a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica; autorizzando sin d’ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell’espletamento dell’incarico), e a trasmettere copia della relazione dando avviso dell’avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate, anche se non costituite a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell’avvenuta consegna alla parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel caso di sopralluogo l’espressa richiesta della parte di ricevere l’elaborato all’indirizzo in questione);
- 9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all’esperto, entro quindici giorni prima della suindicata udienza, eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente, fino alla data della successiva udienza. In tale ipotesi, l’esperto compaia all’udienza per fornire i necessari chiarimenti;
- 10) l’esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all’immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l’adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un custode giudiziario);
- 11) l’esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l’esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 12) l’esperto formuli tempestivamente istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l’esperto a comunicare alle parti l’inizio delle operazioni di consulenza.

Il giudice liquida in favore dell’esperto, a titolo di fondo spese, la somma di € 200,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita. Precisa che l’eventuale residuo del fondo spese verrà imputato all’acconto da liquidare ai sensi dell’art. 161, terzo comma, disp. Att. c.p.c. attuale formulazione. Onera, pertanto, l’esperto di specificare, nella

notula dei compensi, il residuo fondo spese e di allegare la documentazione a comprova delle spese vive sostenute. Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari; ad accedere ad ogni documento concernenti gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del comune, dell'Ufficio del Registro, della conservatoria dei registri immobiliari, dell'ufficio del territorio o del condominio; a estrarre copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31-12-1996 n. 675 sulla "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

Per il deposito della relazione la S.V.I. mi concesse il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 17/03/2016. In seguito alla richiesta di proroga del sottoscritto del 16/03/2016 (allegato 3) il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza per il 21-04-2016. Inoltre, all'udienza del 21-04-2016, il Giudice Esecutore fissa l'udienza per il 23-06-2016 e dispone che l'esperto stimatore provveda a depositare la perizia con i relativi allegati 30 giorni prima della nuova udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver ottemperato a tutta la procedura di registrazione al portale Procedure.it e aver scaricato il fascicolo, ho iniziato a studiarne tutti gli aspetti, esaminando e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, poi mi sono recato al Comune di Gibellina per chiedere (allegato 4): 1) copia del progetto architettonico di variante del Comparto L Lotto 539 (allegato 5); 2) decreto di finanziamento (allegato 6); 3) concessione edilizia (allegato 7); certificato di abitabilità (allegato 8); Delibera di ricostruzione (Allegato 9).

In data 20/01/2016 è stata inviata la richiesta di convocazione per eseguire le operazioni peritali con raccomandata alle parti interessate (allegato 10).

Le operazioni di consulenza, iniziarono in data 03/02/2016, alle ore 9,30. Come si evince dal verbale di sopralluogo (allegato 11), erano presenti: il sig. "A" (proprietario) e il sottoscritto (CTU); inoltre, ho informato il sig. "A" di aver esaminato il fascicolo, con particolare riguardo al quesito di cui all'ordinanza del 16/10/2015 e che in data 20/01/2016 il sottoscritto si è recato all'Ufficio ricostruzione del Comune di Gibellina per chiedere la documentazione relativa il fabbricato urbano Comparto L Lotto 539.

Dopo aver illustrato il lavoro fin qui svolto, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali, che consistono nel rilievo fotografico (allegato 12), nel rilievo geometrico e nello studio dello stato

di fatto della costruzione, e ho avuto modo di constatare che l'accatastamento al foglio di mappa n. P85 p.lla 294 sub 3, (allegato 13) corrisponde allo stato di fatto della costruzione.

Dalla documentazione chiesta al Comune si evince che l'edificio in oggetto, distrutto dagli eventi sismici del gennaio 1968, è stato ricostruito con delibera di approvazione del progetto di variante n° 994 del 05/08/1977, che è stata rilasciata la concessione edilizia del 12/06/1979 prot. n° 1159 e che in data 28/02/1984 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il fabbricato oggetto del presente lavoro si trova in via Giacomo Serpotta (Comparto L Lotto 539) nel Comune di Gibellina ed è parte di una costruzione composta da quattro piani di cui al secondo e terzo è sistemata l'abitazione oggetto della presente esecuzione, alla quale si accede dal lato della carrabile tramite una scala in comune che viene utilizzata anche per l'appartamento del primo piano. E' un'abitazione di tipo economico, realizzata con rifiniture semplici e con materiali di media qualità. Gli ambienti che compongono l'abitazione sono: soggiorno di mq. 42,17, camera da letto doppia mq. 13,30, w.c. di mq. 4,92 e cucina-pranzo di mq. 15,20. Inoltre, una scala interna collega il secondo al terzo piano dove sono sistemati: camera da letto singola di mq. 11,70, camera da letto doppia mq. 12,45, camera da letto doppia di mq. 19,50, bagno mq. 10,83 e lavanderia di mq. 6,19.

L'edificio ha una copertura con tetto a falde. Tutte le misure da me verificate corrispondono a quanto riportato nelle planimetrie catastali e la costruzione ha la conformità sia urbanistica che edilizia. Inoltre, si constata che l'immobile non è divisibile, in quanto ai due piani si accede da una scala interna.

STIMA ALL'ATTUALITA'

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie indagini in Gibellina al fine di accertare il valore di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia. Nella valutazione degli immobili urbani il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti elementi: ubicazione, epoca della costruzione, rifiniture interne ed esterne, stato di manutenzione e conservazione, funzionalità di stanze e servizi, etc. Ad indagini ultimate, il sottoscritto è nelle condizioni di stabilire i valori di mercato dell'unità immobiliare oggetto di causa, a mezzo del metodo di stima sintetico.

In data 10/05/2016 il sottoscritto, collegandosi con il sito dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 14), anno 2013, secondo semestre, provincia di Trapani,

comune di Gibellina, fascia/zona centrale/intero C.U. non dotato di P.R.G. bensì di piano totale trasferimento redatto I.S.E.S. Roma, codice di zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, con stato conservativo: ottimo, rileva che il valore di mercato va da un minimo di € 230,00 ad un massimo di € 330,00 al mq. Pertanto, tenendo conto che le quotazioni riportate si riferiscono al secondo semestre del 2013, che l'edificio ubicato al secondo piano è ben tenuto e rifinito con materiali ottimi, decide di stabilire il valore a €/mq 450,00 per il piano secondo ed €/mq 350,00 per il piano terzo. Pertanto, il valore complessivo dell'edificio oggetto di esecuzione è € 57.300,00.

Considerato inoltre che l'immobile non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) si detraggono € 300,00 dal valore complessivo dell'edificio che è di € 57.000,00.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

- il Progetto è stato approvato il 05/08/1977 con prot. n° 994;
- il fabbricato è stato edificato con regolare Concessione Edilizia del 12/06/1979 prot. n° 1159;
- che in data 28/02/1984 è stato rilasciato il Certificato di abitabilità ed è regolarmente accatastato al foglio di mappa P85 p.la 294 sub. 3;
- il valore complessivo dell'immobile oggetto di esecuzione è di € 57.000,00.

Montevago, 24/05/2016

Il C.T.U.

F.to

Arch. Domenico La Rocca