

arch. Amato Cristiano Vincenzo
via S. Basile, 47
93015 NISCEMI CL
tel./fax 0933.887053,
Cell. 393.9293958
E-Mail cristiano.amato@tele2.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.I. Dott. Maggiore A.

e • a • e

Esecuzione Immobiliare n. **28/2007**

Vertenza promossa da: Banca Antoniana Popolare veneta S.p.A.

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale/della Pretura di Caltagirone

1. Premessa

Con Decreto di Nomina del 16/11/2007, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto arch. Amato Cristiano Vincenzo regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al numero 567 codice fiscale MTA CST 73D10 D960B; con studio in via Ponte Olivo 54 a Niscemi; tel. 0933.887053, fax 0933.887053 Cell. 393.9293958, esperto per la stima dei beni pignorati e mi invitava a comparire all'udienza del 29/11/2007 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

L'esperto:

a) 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, nonchè la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli

emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la 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;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se

esistano procedure amministrative o sanatorie;

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

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 (es. 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.)

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimenti agli eventuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo di eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la

planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni , o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite , nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;.

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, ha rinviato la causa per il prosieguo all'udienza del 08/04/2008

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente *comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita il 07/01/2008*, le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 17/01/2008 alle ore 09:30; le stesse hanno avuto seguito e sono state concluse il 18/01/2008, alle ore 16:00.

Nel corso del primo accesso, oltre all'arch. Francesca Stallone e al

geom. Gaetano Amato, assistenti di studio, era presente solo la parte convenuta nelle persone di....., la moglieed il figlio

Si è proceduto, poi, insieme ai costituiti ad un'ispezione sommaria dei luoghi e alle ore 10:30 si sono iniziate le operazioni di rilievo. A causa delle avverse condizioni metereologiche non è stato possibile completare i rilievi, quindi, di comune accordo, rinviate al giorno successivo alle ore 15:00 sempre sui luoghi di causa.

In tale circostanza è effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (foto dal n. 01 al n. 13) ed ho iniziato , assistito dall'arch. Francesca Stallone le operazioni di rilievo metrico, che ho proseguito e concluso , poi nel successivo sopralluogo del 18/01/2008.

Durante i sopralluoghi la parte convenuta, da parte sua, non ha avuto nulla da precisare o obbiettare.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi e richiedendo i seguenti documenti e certificati:
 - a) Copia della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria;
- 2) presso l'UTE di Caltanissetta per controllare se l'immobile risulta regolarmente accatato.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno, preliminarmente, procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi, fotografico e metrico, effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo

(cfr. all.ti da "PL-01a" a "PL01d).

L'edificio di proprietà dei coniugiesi trova nel Comune di Niscemi alla via XXV Aprile 27, si compone di n. 1 piano fuori terra ed è riportato nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 216, sub. 1, 2, 3, e 4 con destinazione A/3 per il sub 1. C/2 per il sub 2, lastrico solare per il sub 3 e Bene Comune Non Censibile per il sub 4. (cfr. all. n. VS01 a VS5: foto nn. da 01 a 13 ed all. n. da "PL-01a" a "PL01d: pianta, sezioni e prospetti),

4. Risposte ai quesiti/al mandato

4.a.

L'immobile di che trattasi è sito al n.c. della via XXV Aprile in Niscemi. In catasto risulta rappresentato al foglio 36 par.IIa 216 sub. 2, 216 sub. 3 e 216 sub. 4 e confina a nord con la via Enrico Berlinguer, a sud con la via XXV Aprile, ad est con altra U.I. non edificata e ad ovest con la proprietà della.

4.b.

Il bene di cui al punto 1 precedente risulta essere proprietà di.....,e....., coniugi in regime di comunione legale, specificando che esso bene non è in comproprietà con altri soggetti.

4.c.

Per venne il suddetto immobile ai coniugiecon atto del Dottor Gian Vincenzo Pisa, notaio in Niscemi, datato 02 Maggio 1982 (vedi all. 01) e, nel ventennio anteriore

alla data del pignoramento, non vi è stata nessuna discontinuità della trascrizione a favore.

4.d.

Corre l'obbligo specificare che l'allineamento catastale, alla data del sopralluogo, non risulta perfezionato e che, dagli accertamenti catastali è risultata la proprietà ancora intestata in capo ai venditorie....., pertanto si deve provvedere alla volturazione affinché la proprietà possa risultare perfettamente allineata al titolo e catastalmente intestata ai coniugie.....

4.e.

A tutt'oggi il bene non risulta allineato con la titolarità catastale e si riscontrano anomalie non giustificate negli atti catastali. La particella, è divisa in più Unità Immobiliari di cui una, il sub 4, viene classificata come Bene Comune Non Censibile tra i piani terra e primo e che è palese l'inesistenza di un piano primo edificato o di una superficie con destinazione "lastrico solare" (sub 3) che per sua natura dovrebbe essere un luogo inaccessibile se non per saltuarie ispezioni o pulizie e comunque con scale provvisorie. Dalle visure catastali si evince che in atti dalla data del 05/12/2002 risulta una variazione di toponomastica e la presentazione di planimetrie mancanti, planimetrie che risultano allegate alla presente relazione di perizia.

Si specifica quindi, che è indispensabile, per la vendita del bene, eseguire l'allineamento delle ditte catastali.

Dalla planimetria catastale si ravvisa inoltre la necessità di provvedere alla redazione di un Tipo Mappale per la demolizione di una porzione di

fabbricato risultante in mappa, ma non effettivamente realizzato o successivamente demolito (vedi Allegato 02 e la planimetria catastale precedentemente mensionata).

4.f.

Alla data di cui gli accertamenti, sul bene sito a Niscemi, via XXV Aprile n° 27 proprietà dei coniugie....., gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria rogato dal dottor Filippo Ferrara notaio in Niscemi, del 20.07.1990 reg. gen. 8552 reg. part. 531 a favore di "Società di Banche Siciliane", con sede sociale e direzione generale in Caltagirone Viale Principe Umberto 173; (vedi N1)
2. Atto di ipoteca volontaria rogato dal dottor Filippo Ferrara notaio in Niscemi del 24.07.1997 rep. n. 27686 a favore di "Banco Ambrosiano Veneto S.P.A." con sede in Vicenza, codice atto 168. Concessione a garanzia di mutuo; (vedi N2)
3. Annotazione a iscrizione con atto notarile pubblico dottor Filippo Ferrara, notaio in Niscemi, del 09.07.2002 rep. n. 34979 a favore di "Società di Banche Siciliane S.p.A." con sede in Caltagirone; codice atto 803. Cancellazione totale; (vedi N3)
4. Atto giudiziario del 23.02.2006 repertorio n. 49/2006 - pres. 69 del 19.06.2006 reg. gen. 10930, reg. part. 3802 da Tribunale di Vittoria a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in Padova; specie dell'atto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; (vedi N4)

5. Atto giudiziario del 23.02.2006 repertorio n. 49/2006 – pres.

16 del 29.07.2006 reg. part. 4550, reg. gen. 14613 Tribunale di

Vittoria a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con

sede in Padova; specie dell'atto: Ipoteca Giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo (all. N5);

6. Atto giudiziario del 21.03.2007 repertorio n. 235/2007 –

pres. 12 del 22.05.2007 reg. part. 6265, reg. gen. 8246, Ufficiale

Giudiziario di Caltagirone; specie dell'atto: Atto esecutivo o

cautelare, verbale di pignoramento immobili Ipoteca Giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo (all. N6);

4.g.

L'immobile oggetto della presente relazione, così come previsto dal Piano Regolatore Generale vigente nel territorio del Comune di Niscemi, risulta ubicato in zona "B" (vedi all. 03), cioè quella che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle zone A (centri storici) e che per tali zone le Norme Tecniche di Attuazione approvate specificano che sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Nello specifico, la destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti

attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

È permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

Al fine di essere il più esauriente possibile e completare lo sviluppo di questo quesito, vengono appresso descritte le possibilità edificatorie previste in tali zone. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, di demolizione di nuove edificazione ammessi nella Zto B1 restano così regolamentate:

Per lotti di intervento inferiori a mq120:

indice fondiario massimo If = 9 mc/mq

altezza massima Hm = 11 m

piani fuori terra massimo N° 3

Per lotti di intervento compresi tra mq 120 e 200 :

volume massimo consentito =1000 mc.

altezza massima Hm = 11 m

piani fuori terra massimo N° 3

Per lotti di intervento superiori a mq 200:

indice fondiario massimo If = 5 mc/mq

altezza massima Hm = 11 m

piani fuori terra massimo N° 3

In caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova edificazione vanno rispettate le norme che regolamentano l'edificazione in zona sismica.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera zona B1.

Nelle Z.t.o. B1 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 e l'altezza massima di ml. 11.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

4.h.

Il fabbricato oggetto del presente procedimento risulta essere stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, Licenza Edilizia o autorizzazione e, pertanto, per esso fabbricato è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. 18025 del 25.09.1986 a nome di(copia istanza). Tale istanza risulta corredata soltanto da una sintetica relazione di accompagnamento e dalla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà e manca di ogni qualsiasi altra

documentazione necessaria per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Comunque considerando il calcolo della somma autodeterminata dal titolare dell'epoca della presentazione dell'istanza e quelle effettivamente versate si evince che per ottenere il rilascio definitivo della concessione edilizia in sanatoria non si debba versare alcuna somma se non eventuali interessi maturati e le spese tecniche di parte per la redazione della documentazione integrativa.

4.i.

I beni pignorati risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.

4.j.

Trattasi di un edificio che è prospiciente su due vie pubbliche in una zona ormai diventata centrale ed è destinato in parte a civile abitazione ed in parte a deposito e ricovero automezzi. L'abitazione ha una consistenza di 4 vani più accessori, w.c. e disimpegno. La restante porzione di immobile è occupata da un ampio accesso in cui è ubicata la scala che porta al livello superiore destinato attualmente a terrazzo ma che può essere edificato. La rimanente parte è destinata, come sopra detto, a deposito e garage. non buone risultano le finiture esterne, in quasi tutti i vani sono presenti evidenti tracce di umidità evidenziate da muffe. Buono risulta essere lo stato della pavimentazione e degli infissi sia interni che esterni. Obsoleti, almeno ad una prima ispezione sommaria, risultano essere gli impianti elettrico ed idrico. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. L'unità abitativa è allacciata alla rete del gas per uso in cucina con proprio contatore ed è così pure per la rete elettrica. L'acqua

calda non è centralizzata ma è prodotta con scaldabagno elettrici

individuali.

La raccolta delle acque nere avviene tramite regolare allaccio alla fognatura pubblica.

4.k.

Nel corso dei sopralluoghi sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevando in particolare la ubicazione, la qualità delle finiture, le dotazioni, lo stato degli impianti e più in generale lo stato di conservazione e di manutenzione.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica anche presso Operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in questione. Si è tenuto conto delle note dettate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle indicazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni Civili.

Il metodo impiegato per la stima consiste nell'applicare alla consistenza dell'immobile, avente differenti caratteristiche, i valori pertinenti.

Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze si è proceduto alla determinazione della superficie netta vendibile come definita precedentemente, cioè 201,00 mq.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie anche ubicati in zone simili del territorio del Comune di Niscemi.

I dati acquisiti hanno fornito valide indicazioni, che sono state opportunamente vagliate ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata;
- delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché la rispondenza della particolari esigenze abitative e residenziali;
- all'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

L'indagine di mercato ha consentito di accertare numerose contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Sono stati infatti acquisiti, nel corso dei sopralluoghi effettuati, elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di pubblicazioni specializzate di carattere locale.

Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, tenuto conto anche di quanto è necessario alla regolarizzazione dell'immobile, il più probabile valore di mercato è pari ad € 144.720,00 (Euro centoquarantaquattro milasettecentoventi/00).

Tale valore tiene conto anche delle modalità di vendita del bene e che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento.

4.1.

L'immobile come sopra detto, insiste su una superficie di mq 201,00 e consta di due unità immobiliari, una destinata ad abitazione e l'altra a garage, ultimati, nella loro realizzazione, nell'anno 1982.

Risulta essere un'abitazione singola con annesso garage ed è ubicata, rispetto al Piano Regolatore Generale, nella zona "B" di completamento e su di esso non grava nessun vincolo che possa limitarne o impedirne l'utilizzo, in termini edificatori, del massimo volume realizzabile; infatti, considerando la superficie del lotto la cubatura massima consentita è di 1005,00 mc e non di 1809 mc come dovrebbe risultare dal calcolo di 201 x 9, perché oltre i 200 mq la cubatura massima consentita è, come già detto, di 5 mc/mq. Pertanto la possibilità pratica di dividere l'immobile in 2 quote permetterebbe la sopraelevazione al limite di 9 mc/mq, altrimenti impedita.

La vendita in due lotti otterrebbe risultati decisamente migliori. Si ha motivo di ritenere che l'accessibilità di mercato sarebbe di gran lunga superiore, per cui se il lotto verrebbe frazionato in due unità più piccole si otterrebbe una valutazione maggiorata del 20% circa permettendo un ricavo maggiore a causa delle migliori e già specificate condizioni di edificabilità in termini di volumetria consentita.

Predisponendo due lotti di uguale superficie si otterrebbe un valore di € 86.830,00 (euro ottantaseimilaottocentotrenta/00) e quindi complessivi € 173.660,00 (euro centosettantatremilaseicentosessanta/00).

Anche tale valore tiene conto anche delle modalità di vendita del bene e che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento.

4.m.

La documentazione fotografica si trova di seguito allegata.

4.n.

Il bene, così per come è stato rilevato, risulta essere indiviso ma appartenente per intero ai coniugi *****.

4.o.

L'immobile non ha caratteristiche proprie delle abitazioni di lusso piuttosto, per le rifiniture che presenta e dalle caratteristiche di abitabilità intrinseche, è da classificare del tipo economico popolare.

4.p.

Corretti risultano essere i dati riportati nell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.

6 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

NISCEMI, lì 25/02/2008

Con osservanza

(*arch. Amato Cristiano Vincenzo*)