

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. Dott.ssa Rossana Taverna

Esecuzione immobiliare iscritta al n. 83/2009 R.G.Es. promossa da

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con apposita ordinanza del 29.01.2010 la S.V. nominava il sottoscritto dott. Ing. Concetto Vaccaro esperto per la stima del bene pignorato, conferendo l'incarico all'udienza del 24.02.2010, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima.

MANDATO

L'esperto:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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 art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. accerti la attuale proprietà dei beni in capo ad debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 4. verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che*

il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atti di pignoramento e la relativa nota;

5. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

6. *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

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

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

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

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

11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta*

nel pignoramento evidenziando, 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;

12. 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 una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. 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;

14. dica, se l'immobile è 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., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior

difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. *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.);*

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

17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spieganone 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;*

18. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

1. - Premessa

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento rep. n. 556/2009 del 30.06.2009 della procedura esecutiva n. 83/2009 R.G.Es., in cui è riportata la seguente descrizione del bene pignorato.

“Una casa sita nel Comune di Niscemi, via Enrico Franco n. 32, composta da un vano a piano terra adibito a garage e da un passetto a piano terra, da un vano, W.C. e camerini a primo piano, nonché da cucina, due camerini e terrazzo a secondo piano; confinante con la detta via, con

con

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi, al foglio 31, particelle:

- 598 sub. 1, via Capitano Enrico Franco n. 30/A, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 21, R.C. Euro 75,92;
- 598 sub. 2, via Capitano Enrico Franco n. 30, piani T/1/2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 70,50.

Con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessori, dipendenze, pertinenze accessioni, servitù attive, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed infine con tutto quanto possa ritenersi immobile per destinazione o sia in seguito introdotto e trasportato nell'immobile oggetto di pignoramento, nulla escluso e tutto ivi compreso, anche ove la presente descrizione fosse incompleta".

L'atto di pignoramento è stato trascritto con presentazione n. 54 del 24.07.2009 ai nn. 11996/8382 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro

quale terza datrice d'ipoteca.

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo avere esaminato la documentazione in atti e previa acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali dell'immobile, ho convocato le parti con note R.R. del 16.03.2010 per dare inizio alle operazioni peritali il 01.04.2010, alle ore 10.00 con appuntamento in via Capitano Enrico Franco n. 32.

A causa dell'assenza delle parti, o loro rappresentanze, ho abbandonato i luoghi verso le ore 10.15, rimandando le operazioni peritali a data da destinarsi.

Le operazione peritali, previo successivo avviso, hanno avuto seguito in data

23.04.2010 alle ore 10.00 presso l'immobile pignorato. In tale sede è stato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguito il rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

In varie date successive sono stati inoltre richiesti e/o acquisiti dallo scrivente il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, la concessione per la esecuzione di opere n. 17 del 07.09.1993, il titolo di proprietà del fabbricato e le ispezioni ipotecarie relative ai beni pignorati. Sono state, infine, eseguite le necessarie ricerche presso l'ufficio tecnico comunale al fine di stabilire se per l'immobile in questione erano state presentate istanze di condono edilizio a nome della proprietaria.

3. - Individuazione dei beni pignorati

3.1 – Identificazione catastale

Al N.C.E.U. del Comune di Niscemi i beni pignorati risultano così censiti:

a) l'autorimessa al foglio di mappa n. 31 - particella n. 598 - subalterno 1 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 21 mq - rendita € 75,92 - via Cap.

Enrico Franco n. 30/A piano T, in testa a:

- 1) (senza specificazione di diritti ed oneri reali);
- 2) (senza specificazione di diritti ed oneri reali);
- 3) – proprietà.

3.2 – Confini

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione risulta che l'immobile in questione confina a Sud con la via Cap. Enrico Franco, a Est con la particella n. 1275 del foglio di mappa n. 31 del Comune di Niscemi, a Ovest con la particella n. 595 dello stesso foglio di mappa, salvo altri.

3.3 - Conformità dei dati rilevati con quelli emergenti in atti

Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che l'immobile non è conforme ai dati presenti in atti e alle planimetrie catastali sia per una diversa distribuzione degli spazi interni al primo e al secondo piano, sia per la presenza di un terzo piano con terrazza.

In particolare l'immobile è composto come meglio specificato al successivo punto 8.

4. - Proprietà dei beni

I beni oggetti di esecuzione risultano di proprietà della terza datrice, la signora signora Tali beni sono pervenuti alla nei modi più in dettaglio descritti al successivo punto 6.

5. - Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Nell'atto di pignoramento rep. n. 556/2009 del 30.06.2009 della procedura esecutiva n. 83/2009 R.G.Es., è riportata la descrizione del bene pignorato già citata al precedente punto 1.

Dall'esame della nota di trascrizione e dell'atto di pignoramento emerge che il pignoramento ha colpito esclusivamente quote di proprietà della terza datrice d'ipoteca.

Si precisa comunque che mentre l'atto di pignoramento cita anche eventuali successive sopraelevazioni, tale specificazione non è presente nella nota di trascrizione, limitandosi la stessa alla citazione catastale dei beni pignorati.

5. - Accatastamento dell'immobile

Come già detto al punto 3.3, l'immobile presenta delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, sia per una diversa distribuzione

degli spazi interni, ma soprattutto per la presenza del terzo piano con terrazza.

Per l'eventuale variazione catastale si ritiene congruo l'onorario di Euro 650,00 al netto d'iva, di contributi previdenziali e spese.

6. - Provenienza dei beni - Verifica della continuità delle trascrizioni

Il piano terra dell'immobile con area soprastante libera è pervenuto alla

signora _____, come segue:

– per la quota di 1/4 giusta atto di donazione-vendita rep. n. 19.675,

racc. n. 10.582 rogato dal dott. Gian Vincenzo Pisa, notaio in Niscemi,

in data 19.02.1992, trascritto il 09.03.1992 ai nn. 3204/2757, da potere

della signora _____;

– per la restante quota di 3/4 giusta lo stesso atto succitato e trascritto il

09.03.1992 ai nn. 3205/2758, da potere dei germani

Alla signora _____ il bene era pervenuto giusta atto d'acquisto in

Notar G. Pepe di Caltagirone del 30.11.1970, registrato al n. 3456, titolo

anteriore al ventennio.

Le successive sopraelevazioni sono pervenuta alla signora _____ per

costruzione.

7. - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicazione degli estremi

Dalla documentazione in atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, risulta che sul bene gravano le seguenti formalità alla data del

21.03.2011:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il

31.10.1996 ai nn. 10770/716;

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta il 21.05.2004 ai nn. 8026/1634;

3. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile, trascritto

il 24.07.2009 ai nn. 11996/8382;

4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 17.12.2009 ai

nn. 18641/3861;

5. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile, trascritto

il 03.11.2010 ai nn. 14883/11198.

8. - Descrizione del bene pignorato - Elementi utili per la vendita

Il fabbricato pignorato, adibito ad abitazione unifamiliare con annesso garage, si trova a Niscemi in via Cap. Enrico Franco n. 32.

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Niscemi, il fabbricato, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica e Condono Edilizio del Comune di Niscemi in data 02.12.2010, ricade in zona territoriale omogenea "B1 - tessuti urbani completati e/o in via di completamento".

L'area di ubicazione dell'immobile in questione è caratterizzata da un tessuto urbanistico misto con residenze, funzioni di tipo commerciale e terziario. Essa risulta ben collegata con il resto del paese grazie alla vicinanza di assi viari della rete urbana primaria del Comune di Niscemi, quali la via XX Settembre e la via Marconi.

Il fabbricato, che insite su una superficie lorda di circa 50,00 mq, ha una struttura portante verticale di telai di travi e pilastri in cemento armato e solai di piano gettati in opera.

Esso è composto per l'intero da:

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

- a piano terra: un garage di 23.18 mq, un porticato d'ingresso di 2.08 mq, un ingresso di 11.47 mq e la scala di accesso ai piani superiori di 4.40 mq;

- a piano primo: un grande ambiente unico cucina-pranzo di 29.98 mq, un bagno di 4.15 mq, un balcone di 3.04 mq e il vano scala di 7.58 mq;

- a piano secondo: un disimpegno di 2.52 mq, un W.C. di 4.70 mq, una camera da letto di 13.52 mq, una cameretta di 10.88 mq, un pozzo luce di 1.35 mq, un balcone di 3.04 e il vano scala di 7.58 mq;

- a piano terzo: un vano di 20.96 mq, un terrazzo di 19.78 mq e il vano scala di 6.02 mq.

Le rifiniture dell'immobile, ove presenti, sono di buona fattura e in ottimo stato di conservazione. In particolare i pavimenti a piano terra, a primo e a terzo piano, sono in piastrelle di ceramica, mentre a secondo piano è messo in opera un pavimento a parquet. Le pareti degli ambienti interni sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, il servizio igienico a primo piano è dotato dei pezzi sanitari e di rivestimento di ceramica alle pareti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento è inoltre dotato di impianto idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto di riscaldamento autonomo. Per contro non risultano rifiniti il servizio igienico al secondo piano e le rampe della scala.

9. - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento, per quanto già esposto al punto 3.3, non risulta conforme a quella contenuta nell'atto di

pignoramento per una diversa distribuzione degli spazi interni al primo e secondo piano e per la presenza del terzo piano con terrazza. I dati presenti nel pignoramento sono comunque tali da permettere l'esatta individuazione del bene.

10. - Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e suscettibilità di sanatoria edilizia

Dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, si evince che il piano terra, il primo e il secondo piano sono stati realizzati con concessione per la esecuzione di opere n. 17 rilasciata dalla Commissione Straordinaria del Comune di Niscemi in data 07.09.1993. Fino alla data del 06.07.1995 l'immobile era conforme alla concessione edilizia suddetta, così come dichiarato nell'attestazione comunale del 06.07.1995. Allo stato attuale l'immobile risulta realizzato in difformità alla concessione edilizia citata. In particolare gli abusi, già sommariamente descritti al precedente punto 3.3, consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano, nella copertura della terrazza a secondo piano, nella realizzazione della scala di collegamento fra detto secondo piano e il terzo piano, nella parziale copertura del terzo piano. L'immobile così modificato non può essere conforme alle norme urbanistiche vigenti in quanto la totale cubatura realizzata di circa 580 mc è superiore a quella ammissibile per la zona territoriale B1 nella quale si trova il fabbricato. Ciò rende impossibile la sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e ss.mm.ii., che prevede la conformità urbanistica delle opere da sanare.

Dalle ricerche esperite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico comunale non risultano, inoltre, istanze di condono edilizio in sanatoria presentate a nome

della signora _____ per il fabbricato in questione.

Infine, dal momento che le ragioni di credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, a giudizio dello scrivente, per i detti abusi non può ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

11. - Stato di possesso del bene pignorato

Dal sopralluogo e dall'esame dei documenti in atti non si sono evinti possessi di terzi sui beni; gli immobili sono in possesso della terza datrice d'ipoteca. In particolare il fabbricato su descritto è adibito ad abitazione della famiglia della stessa.

12. - Quota del bene oggetto di pignoramento

Il fabbricato superiormente descritto è pignorato nella quota di 1/1 di proprietà della terza datrice d'ipoteca. Si procede, pertanto, alla stima dell'intero.

13. - Stima del bene pignorato

Dal momento che il fabbricato presenta gli abusi suddetti e che per tali non vi è possibilità di sanatoria edilizia, si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile come segue:

- a) stimare il valore del fabbricato autorizzato giusta la concessione edilizia rilasciata;
- b) determinare il costo della eliminazione delle opere abusivamente realizzate (a meno di quelle minori quali la diversa distribuzione degli spazi interni);
- c) il valore di stima dell'immobile sarà dato da quello determinato dal

precedente punto a) decurtato dagli oneri relativi alla demolizione.

delle opere abusive di cui al punto b).

13.1 - Determinazione della superficie commerciale e stima del valore

dell'immobile autorizzato

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo

della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine,

nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale è pari a:

— per il garage

Totale superficie commerciale del garage 27,20 mq

— per l'abitazione

• a piano terra Superficie coperta 22,80 mq

Totale superficie commerciale a piano terra 22,80 mq

• a piano primo Superficie coperta 50,00 mq

Balcone 3,04*0,35 1,06 mq

Totale superficie commerciale a piano primo 51,06 mq

• a piano secondo Superficie coperta 43,00 mq

Balcone 3,04 mq*0,35 1,06 mq

Terrazza 8.00 mq*0.50 4,00 mq

Totale superficie commerciale a piano secondo 48,06 mq

Il fabbricato autorizzato presenta quindi una **superficie commerciale totale**

di 27,20 mq per l'autorimessa e di 121,92 mq per l'abitazione.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile si procede

alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, adottando il metodo di

stima sintetica per confronto. Dalle risultanze delle indagini di mercato che lo

scrivente ha esperito presso gli operatori del mercato immobiliare della zona,

il sottoscritto ritiene di potere indicare quale valore commerciale per il bene in argomento:

- a) la cifra di Euro 300,00 al metro quadrato commerciale (euro trecento/00) per l'autorimessa;
- b) la cifra di Euro 550,00 al metro quadrato commerciale (euro cinquecentocinquanta/00) per l'abitazione.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile autorizzato che è quantificabile in 27,20 mq per l'autorimessa e di 121,92 mq per l'abitazione, si può indicare come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 75.216,00 (Euro settantacinquemiladuecentosedici/00), ovvero in cifra tonda € **75.200,00 (Euro settantacinquemiladuecento/00).**

13.2 - Determinazione del costo della eliminazione delle opere abusive

L'eliminazione delle opere abusive, consistente nella demolizione della scala di collegamento tra il secondo e il terzo piano, nella demolizione del solaio in corrispondenza della terrazza autorizzata a secondo piano, nella rimozione del tetto a terzo piano, nella demolizione del tramezzo a terzo piano fra la terrazza e il vano ivi presente, la relativa rimozione dell'infisso ivi presente e nel ripristino del solaio in corrispondenza del foro del vano scala a terzo piano, sono state computate in € 3.199,44 (Euro tremilacentonovantanove/44) iva compresa (ovvero in cifra tonda in Euro 3.200,00), come da computo metrico estimativo allegato alla presente relazione. Si specifica che gli importi unitari degli interventi necessari per il ripristino delle originarie condizioni del fabbricato, sono stati desunti dal prezzario dei lavori pubblici della Regione Sicilia del 2009.

14. - Opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto e in più lotti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e riservata a ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

separati

Per le caratteristiche dell'immobile, anche in considerazione del fatto che l'autorimessa a piano terra risulta essere vincolata a parcheggio per l'abitazione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

➤ **Lotto n. 1:** casa sita nel Comune di Niscemi, via Enrico Franco n. 32,

composta da un vano adibito a garage e da un passetto a piano terra, da un vano e un servizio a piano primo, da due vani, servizio e disimpegno a piano secondo e da un vano con annessa terrazza a piano terzo. Il piano terra, primo e secondo piano al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al foglio di mappa n. 31, particella:

- 598 subalterno 1, Via Cap. Enrico Franco n. 30/A, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, R.C. euro 75,92;
- 598 subalterno 2, Via Cap. Enrico Franco n. 30, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 70,50.

Il tutto e per quanto sopra esposto con un valore di stima complessivo di € **72.000,00 (Euro settantaduemila/00).**

Alla presente relazione si allegano:

1. Documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Copia della concessione per la esecuzione di opere n. 17 del 07.09.1993 con planimetrie di progetto autorizzate e attestazione di

7. N° 2 ispezioni ipotecarie;

8. Titolo di proprietà;

9. Rilievo planimetrico dell'immobile attuale con indicazione delle opere abusive;

10. Computo metrico estimativo della eliminazione delle opere abusive.

Quanto sopra ai fini del mandato conferitomi.

Niscemi, 15.04.2011

Il C.T.U.

