

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.RO 41/2011 R.G.S.

PROMOSSA DA METALMECCANICA ALBA S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa Mirenda Patrizia

C.T.U.: Arch. Lucilla Cordaro
Studio tecnico a Caltanissetta in via Piave, 20

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare: Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia Mirenda

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Lucilla Cordaro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposta ai quesiti oggetto della procedura

Allegati

- A. Verbali di sopralluogo n.ri 1, 2, 3, 4
- B. Estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale immobile via Mario Gori
- C. Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali immobili via Redentore, 336 e 340
- D. Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali locale commerciale via Paladini, 55-57 e locali deposito via Paladini, 43
- E. Estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale immobile via Dusmet, 19-21
- F. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comunale

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

1. Premessa

Il sig. Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda, all'udienza del 16 luglio 2012, conferiva alla sottoscritta arch. Lucilla Cordaro l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 41/2011 R. G. Es., promosso da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

Nella medesima udienza, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, venivo a conoscenza dei quesiti di seguito riportati:

- 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, nonché 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 a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i risultino meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento 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 il 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 una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locali, 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;*

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condomini, 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 riferimento agli attuali 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 dell'eventuale sanatoria;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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) *alleggi 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 fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e 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 atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) *dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Il G. dell' Esecuzione per depositare la relazione di consulenza concedeva termine ordinatorio di gg. 60 a partire dall'inizio delle operazioni ed in data 22.10.2012 mi concedeva una proroga di 30 giorni.

Nella medesima udienza il G. dell'Es. mi autorizzò ad accedere presso i pubblici uffici, a servirmi di ausiliario e ad utilizzare il proprio mezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 24 luglio 2012; in tale occasione la sottoscritta, unitamente ad uno dei debitori eseguiti nella persona del sig. _____, dopo aver esposto il contenuto del mandato ed esaminati i documenti agli atti, considerato il numero dei cespiti da visionare concordava una serie di sopralluoghi da svolgersi dal mese di settembre su richiesta del debitore per motivi di salute.

In data 12 settembre 2012 venivano eseguiti i sopralluoghi relativi agli immobili ubicati a Caltanissetta in via Paladini, nn. 43, 55 -57 nel corso dei quali, accertavo alcune incongruenze relative ad alcuni beni tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto tali da rendersi necessario il rilievo metrico degli stessi. Per tale motivo si eseguiva il solo rilievo fotografico rinviando al 17 settembre c.a. per il proseguo delle operazioni.

Durante il terzo sopralluogo, con l'ausilio dell'arch. Giuseppa M. G. Russo, veniva eseguito il rilievo metrico di cui sopra, nonché, degli immobili ubicati in via Redentore ai civici 336 e 340 e via Cardinale Dusmet nn. 19 - 21.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 1 ottobre 2012 la sottoscritta verificava, ancora una volta, una mancata corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto relativamente al magazzino ubicato a Caltanissetta in via Mario Gori, pertanto si rendeva necessario, anche in questo caso, rinviare le operazioni a successiva data per poter rilevare l'immobile.

Le operazioni si concludevano, dunque, in data 8 ottobre c.a. con l'esecuzione del rilievo metrico di quest'ultimo immobile.

Al fine dello svolgimento dell'incarico si è reso necessario svolgere indagini presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Caltanissetta per reperire i necessari documenti catastali, la sezione Urbanistica del Comune di Caltanissetta per visionare le eventuali pratiche edilizie inerenti i beni da stimare e la relativa conformità urbanistica, nonché per accertare la destinazione d'uso degli stessi.

— MISSIS —

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

**Magazzino ubicato a Caltanissetta in via Mario Gori, s.n.c. foglio 127 part.609 sub
1 e sub 2**

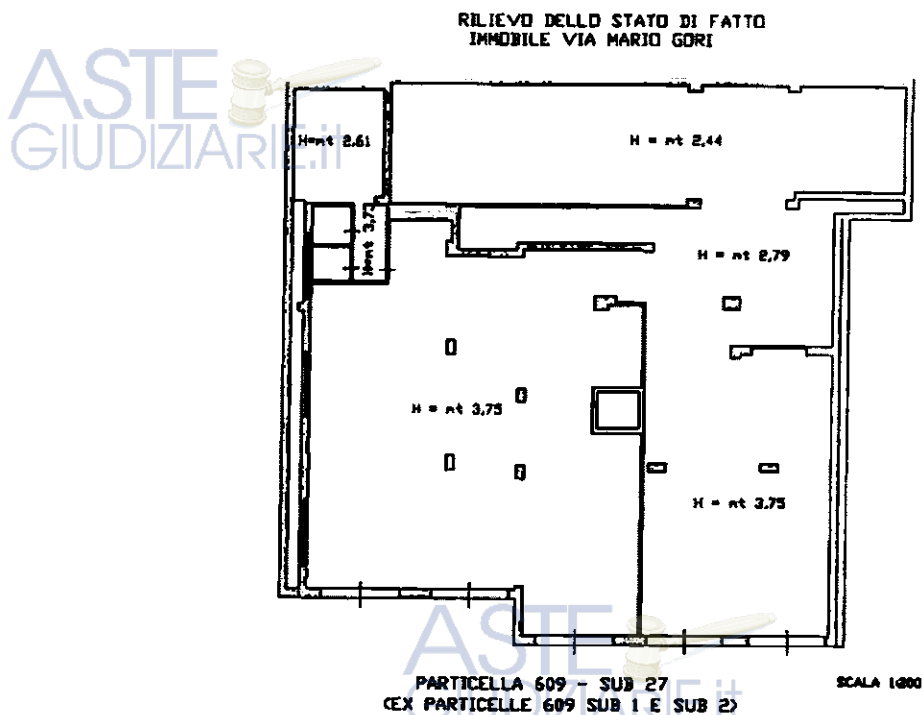


L'immobile di cui si tratta è ubicato in una zona limitrofa al centro storico di Caltanissetta e precisamente in via Mario Gori (traversa di via Redentore) s.n.c. ed è costituito da un ampio magazzino posto al piano terra di un edificio di cinque elevazioni, edificato giusta Concessione Edilizia n. 45575/6991 V° del 26.08.1972 in testa alla ditta [redacted], il cui accesso risulta abbastanza comodo attraverso cinque ampie saracinesche prospicienti una corte. (cfr. elaborato grafico)



Esso confina a nord con scala condominiale, a sud con corte condominiale ad est con proprietà Termini e ad ovest con la stessa via Gori.

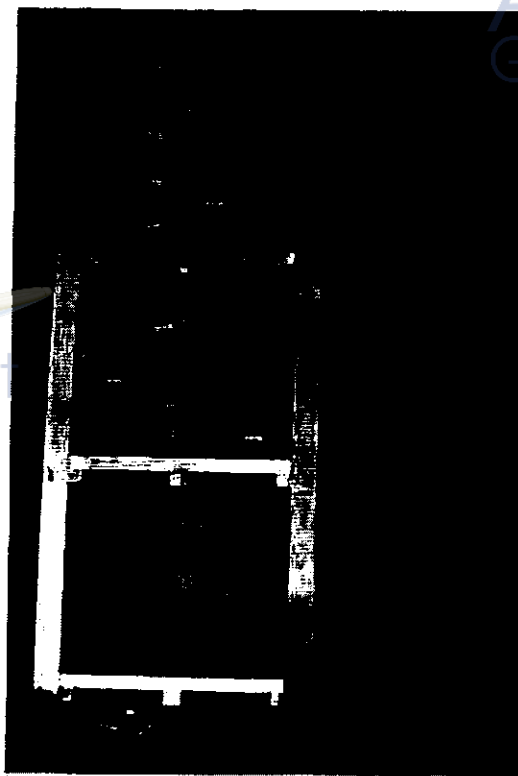
Il magazzino avente una superficie totale di mq 512,47 e netta di mq 450,00 ed altezza variabile che va da mt 2,44 a mt 3,75 risulta costituito da più ambienti tra loro comunicanti, due locali retrostanti totalmente interrati ed un blocco servizi; sono presenti 3 finestre alte che assicurano l'illuminazione e l'aerazione dello stesso.



La sua struttura portante è in c.a. con rompagni e tramezzature interne in laterizio; quanto alle rifiniture interne sono stati rilevati pavimenti con piastrelle in scaglie di marmo e pareti e soffitti tinteggiate a ducotone; i servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria di tipo economico e risultano piastrellati fino ad un'altezza di mt 2,00; gli infissi interni sono del tipo in ferro così come quelli esterni protetti da saracinesche in ferro.

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Il locale risulta dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava disattivato, impianto idrico e fognario collegati alle reti pubbliche.

Lo stato manutentivo del bene risulta piuttosto degradato in quanto interessato in più parti da gravi fenomeni di infiltrazione ed umidità che si manifestano con scrostamenti di intonaci, efflorescenze e presenza di vaste macchie di colore nero.



Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.



Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Il prospetto esterno risulta anch'esso interessato da scrostamenti.



In sede di sopralluogo si è evinto che allo stato attuale il magazzino risulta costituito dalla fusione delle particelle 609 sub 1 e 609 sub 2, per tale motivo, vista l'incongruenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, la scrivente ha provveduto alla regolarizzazione in tal senso, che ha dato luogo ad una nuova particella oggi censita al foglio di mappa 127 particella 609 sub 27.

L'immobile, in possesso del debitore che ne detiene l'uso, non risulta dotato di Certificazione Energetica che d'altro canto non necessita per tale tipologia di bene in quanto non rientra in quelle residenziali o a queste assimilabili, come previsto dalla normativa nazionale basata sul Dlgs del 19.08.2005 n. 192 e successivi decreti attuativi (D.M. sviluppo economico del 26.06.2009 e DPR. 02.04.2009 N. 59).

Al fine di verificare la regolarità urbanistica è stata effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, una ricerca della documentazione in merito in seguito alla quale non è stato possibile trovare in archivio la pratica contenente il progetto originario approvato ed i relativi provvedimenti autorizzativi (cfr. dichiarazione rilasciata dall'U.T.C.). Nulla può dirsi, pertanto, circa l'agibilità del locale.

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.

Tuttavia, dall'esame di una pratica riguardante il frazionamento di tale immobile, in precedenza in comproprietà con la I, si è risaliti agli estremi della Concessione Edilizia sopra riportati, nonché, ad una difformità della sagoma dell'immobile rispetto al progetto approvato che ha comportato un aumento di superficie e di volume.

Tale difformità non risulta sanabile in quanto, secondo quanto previsto dall'art.40 della L.47/85 ultimo comma, le ragioni di credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della suddetta legge.

Si conferma la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

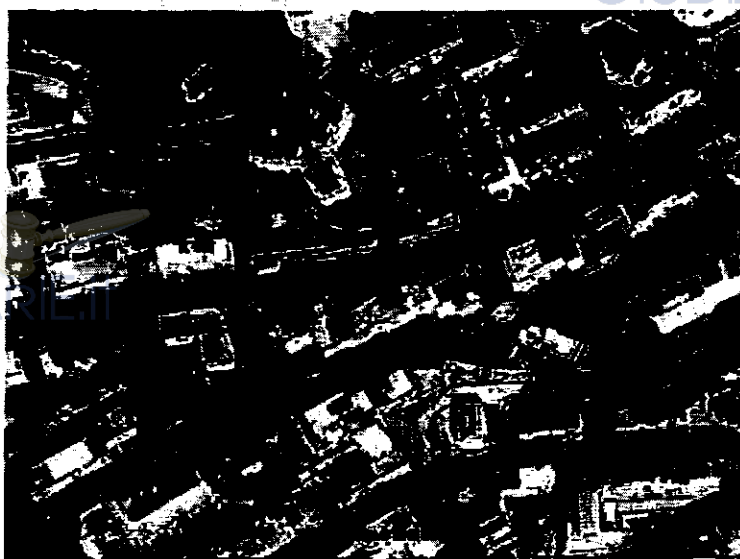
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

— OMISSIS —

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Locale commerciale via F. Paladini, 55-57 - Fg.126 part. 594 sub 3



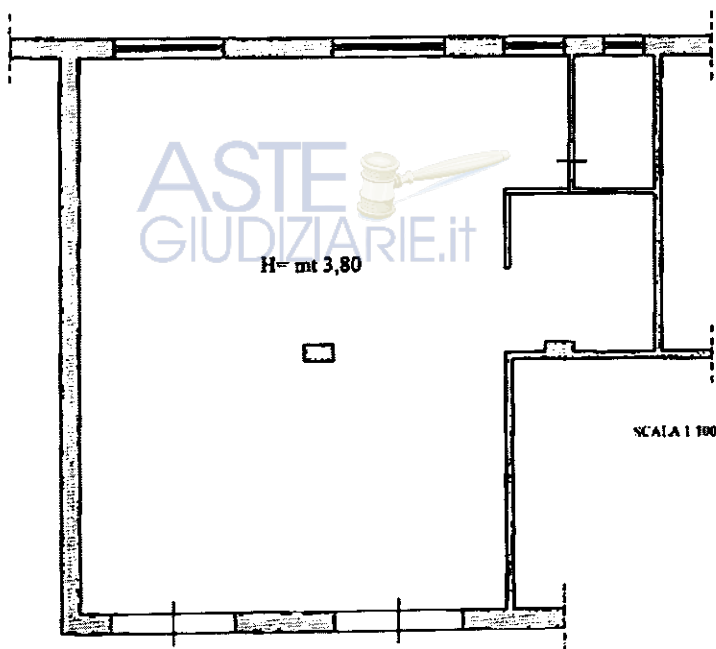
Il locale commerciale di cui si tratta è ubicato in via Paladini nn.55-57, zona residenziale di Caltanissetta, al piano terra di un edificio di 4 elevazioni fuori terra edificato giusta Concessione Edilizia n. 50455/11 del 11.02.1976 e succ. Concessione Edilizia in variante n. 33124/5690-V[^] del 04.03.1978 in testa alla Ditta S.p.A. Secondo il vigente P.R.G. l'immobile ricade in zona B.2.1 (ex residenziale semintensiva B2 del previgente P.R.G.).



Esso, confinante a nord con corte condominiale, a sud con la stessa via Paladini, ad ovest con scala condominiale e ad est con proprietà di altra ditta, ricopre una superficie totale di mq 128,25 e superficie utile di mq 112,64 con altezza di mt 3,80 articolato in un unico grande vano ed annesso servizio. Il locale risulta abbastanza illuminato ed areato per la presenza di due aperture verso l'esterno e due grandi vetrate.

L'immobile con struttura portante in cemento armato, è rifinito con pavimenti in scaglie di marmo e pareti e soffitti tinteggiati a ducotone; il servizio risulta piastrellato con ceramica e dotato di sanitari del tipo comune. Gli infissi interni sono del tipo in ferro dotati di avvolgibili in PVC mentre quelli esterni sono del tipo in alluminio protetti da saracinesche in ferro azionate elettricamente.

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
NEGOZIO VIA PALADINI, 55-57**



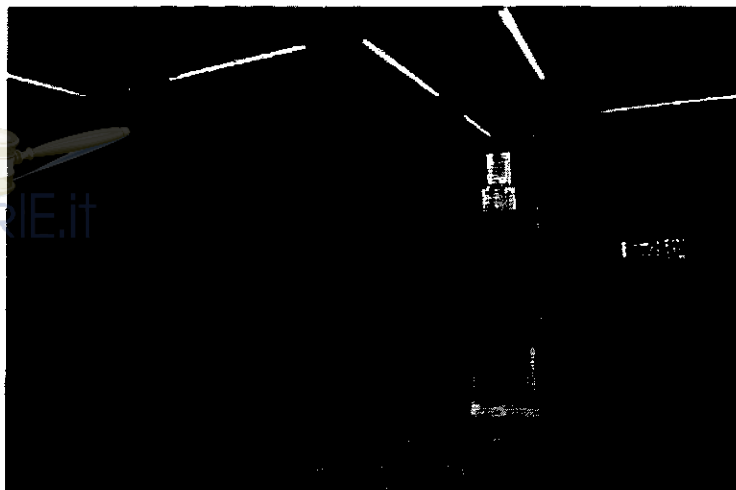
FOGLIO 126 - PARTICELLA 594 - SUB 3

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.

Gli impianti di cui è dotato sono: impianto elettrico a norma con la vigente normativa in materia ed allaccio idrico e fognario.



Nel complesso il locale si presenta in buone condizioni manutentive. Allo stato attuale il locale risulta in disuso ed in possesso dei debitori.

Lo stato di fatto di tale immobile coincide con la planimetria catastale agli atti nonché al progetto originario per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia ed il relativo Certificato di Agibilità n. 4750 del 4.5.1978.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Metalmeccanica Alba s.r.l. contro

n° 41/2011 R.G. Es.

Tale immobile, le cui caratteristiche e peculiarità sono tali da poterlo classificare in classe energetica "G", non è provvisto della necessaria Certificazione Energetica e pertanto sono state calcolate le spese necessarie per il miglioramento delle prestazioni energetiche e per l'ottenimento della richiesta attestazione che ammontano a circa € 6.000,00.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

— DMISSIS —

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali 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 dell'eventuale sanatoria.

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.

l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato si è applicato il metodo sintetico-comparativo che si basa sulla realtà del mercato immobiliare e fa riferimento a contrattazioni aventi come oggetto immobili con medesime caratteristiche a quelli da valutare ed, altresì, si riferisce ai prezzi di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Questo tipo di valutazione desume il valore da dati economici concreti e mette in evidenza i dati tecnici ed economici dell'immobile che influiscono sul probabile valore di mercato, considerando le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le informazioni, relative a beni similari, sono state raccolte presso operatori pubblici e privati, nonché dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori di mercato desunti dalle indagini di mercato, effettuate dalla scrivente sono, pertanto, quelli di seguito riportati:

- Via Mario Gori da €/mq 370,00 ad €/mq 550,00 (magazzini);
- Via Redentore da €/mq 400,00 ad €/mq 500,00 (magazzini);
- Via Paladini da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.500,00 (locale commerciale);
- Via Paladini da da €/mq 350,00 ad €/mq 1.000,00 (cantine e magazzini);
- Via Dusmet da €/mq 400,00 ad €/mq 700,00 (magazzini).

Poiché alcuni dei beni da valutare sono in comproprietà con altri soggetti, dopo aver effettuato la valutazione si indicherà il valore della quota di pertinenza dei debitori. Si valuterà, inoltre, se ogni bene del compendio immobiliare sia o meno comodamente divisibile.

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

Valutazione dei beni

- - Magazzino via Mario Gori s.n. foglio 127 part. 609 sub 27 (ex sub 1 e sub 2)

$$Vm = mq\ 512,47 \times \text{€}/mq\ 450,00 = \text{€}\ 230.611,50$$

Quote di pertinenza:

pari ad 1/3 = € 76.870,50

ad 1/3 = € 76.870,50

- Magazzino via Redentore n. 336 foglio 296 part. 50 sub 12 (ex sub 1)

$$Vm = mq\ 23,00 \times \text{€}/mq\ 400,00 = \text{€}\ 9.200,00$$

Quote di pertinenza:

pari ad 1/3 = € 3.066,67

pari ad 1/3 = € 3.066,67

- Magazzino via Redentore n. 340 foglio 296 part. 50 sub 13 (ex sub 2)

$$Vm = mq\ 73,14 \times \text{€}/mq\ 400,00 = \text{€}\ 29.256,00$$

Quote di pertinenza:

pari ad 1/3 = € 9.752,00

pari ad 1/3 = € 9.752,00

- - Locale commerciale via Paladini nn. 55-57 foglio 126 part. 594 sub 3

$$Vm = mq\ 128,25 \times \text{€}/mq\ 1.300,00 = \text{€}\ 166.725,00$$

A tale valore va detratto il costo necessario per il miglioramento della prestazione energetica quantificato in € 6.000,00 pertanto il valore di mercato finale sarà € 160.725,00

Quote di pertinenza:

pari ad 2/6 = € 53.575,00

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

OMISSIS

o) accerti, se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Il trasferimento dei beni oggetto di pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto si tratta di beni personali non acquisiti nell'esercizio dell'impresa.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ritengo, con la presente relazione, che si compone di n° 51 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa, per i quali era stata autorizzata dalla S.V.

Caltanissetta, li 29.11.2012

Il C.T.U.

Arch. Lucilla Cordaro

Giudice Dott.ssa Patrizia Mirenda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro