

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott. **Gaetano Sole** del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto **Arch. Marco Argentati**, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A. contro** ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 18/04/2012, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti chiarimenti:

Mandato

- a) *Nella relazione di stima il CTU non ha proceduto a rispondere esaurientemente ai quesiti di cui alle lettere b), e c) dell'ordinanza di nomina, relativi all'accertamento della proprietà dei beni staggiti;*
- b) *L'ordinanza con la quale veniva conferito l'incarico prevede al punto e) la verifica della regolarità catastale, nonché l'obbligo di provvedere "all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto". Ebbene, la relazione non chiarisce sufficientemente i profili relativi alla regolarità catastale del compendio pignorato;*
- c) *In relazione al quesito di cui alla lettera e) relativo alla destinazione urbanistica il CTU ha omesso di indicare la destinazione dei beni;*
- d) *In relazione al pignoramento relativo al fabbricato intestato al catasto al foglio 90 part. 147 sub. 4-5-6, il consulente non ha considerato che trattasi di pignoramento di una quota indivisa di 1/3, e dunque ha omesso di quantificare il valore della singola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, e di evidenziare la possibilità di pervenire ad una divisione in natura del plesso immobiliare (cfr. art. 600 c.p.c. e quesito di cui alla lettera n);*
- e) *Il relazione al pignoramento relativo al fabbricato intestato al catasto al foglio 86 part. 1045 sub. 4 il consulente non ha chiarito se il valore così come indicato*

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

nella relazione di stima, tenga conto della natura superficaria del diritto pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Nella relazione di stima il CTU non ha proceduto a rispondere esaurientemente ai quesiti di cui alle lettere b), e c) dell'ordinanza di nomina, relativi all'accertamento della proprietà dei beni staggiti;

Dall'esame della documentazione in atti risulta verificata la provenienza dei beni in oggetto.

BENE 1

Terreno sito in c.da Calderaro.

Piena proprietà della sig.ra in virtù dell'atto di compravendita in data 27 Gennaio 2006 da potere dei sig.ri ai quali era pervenuto: alla sola sig.ra per una quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ in virtù dell'atto del 9 Febbraio 1979 e a tutti i signori

per la rimanente quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$.

BENE 2

Terreno sito in c.da Ciraula-Cilagra.

Piena proprietà ai coniugi per una quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno in virtù dell'atto del 15 Ottobre 2004 da potere dei sig.ri : ai quali era pervenuto: per una quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ al sig. in parte in virtù della successione legittima del sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

e in parte in virtù della successione legittima del
sig. per la rimanente quota pari ad $\frac{1}{2}$ al sig.
in virtù della successione legittima della sig.ra del

BENE 3

Appartamento sito in via Puccini (ex via Borremans).

Proprietà superficiaria al sig. ad esso pervenuto
in virtù del contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare ricevuto il giorno 8
Luglio 2004 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Caltanissetta al quale era
pervenuto in virtù della convenzione con il Comune di Caltanissetta del 19 Aprile 1983.

BENE 4

Fabbricati siti in c.da Firrio (oggi via Colonnello Eber).

Piena proprietà del sig. pervenutogli in virtù dell'atto di
compravendita del 17 Marzo 1982 da potere dei coniugi sig.ri e

QUESITO 2

*L'ordinanza con la quale veniva conferito l'incarico prevede al punto e) la
verifica della regolarità catastale, nonché l'obbligo di provvedere
“all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per
l'aggiornamento del catasto”. Ebbene, la relazione non chiarisce
sufficientemente i profili relativi alla regolarità catastale del compendio
pignorato;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Come evidenziato nella precedente consulenza tecnica lo scrivente, al paragrafo sulla legittimità urbanistica chiarisce che i beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultavano tutti regolarmente accatastati. Laddove sono state riscontrate alcune irregolarità il sottoscritto ha indicato quali fossero dette irregolarità e quali sono le soluzioni da mettere in atto affinché i beni possano essere regolarizzati urbanisticamente.

QUESITO 3

In relazione al quesito di cui alla lettera e) relativo alla destinazione urbanistica il CTU ha omissis di indicare la destinazione dei beni;

Lo scrivente fa notare all.mo Giudice dell'Esecuzione che al paragrafo "Stato detentivo dei beni" sono chiaramente indicate le destinazioni urbanistiche dei beni oggetto di pignoramento e che per i terreni indicati al BENE 1 ed al BENE 2 è stato allegato relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO 4

In relazione al pignoramento relativo al fabbricato intestato al catasto al foglio 90 part. 147 sub. 4-5-6, il consulente non ha considerato che trattasi di pignoramento di una quota indivisa di 1/3, e dunque ha omissis di quantificare il valore della singola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, e di evidenziare la possibilità di pervenire ad una divisione in natura del plesso immobiliare (cfr. art. 600 c.p.c. e quesito di cui alla lettera n);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Il sottoscritto CTU, a proposito del quesito in oggetto, in effetti non ha preso in considerazione la possibilità di proporre un progetto divisionale del bene indicato nella consulenza al n. 4.

Come descritto nella precedente relazione il suddetto BENE 4 è rappresentato da due differenti corpi di fabbrica attualmente abitati da tre persone distinte, e precisamente il fabbricato identificato con il **sub. 4**, composto da un piano terra ed un primo piano, di s.u. pari a mq. 148,00, è abitato dal sig. _____ il fabbricato identificato con il **sub. 5**, composto da un piano primo ed una corte, di s.u. pari a mq. 72,06, è abitato dal sig. _____; il fabbricato identificato con il **sub. 6**, composto da un piano terra, di s.u. pari a mq. 138,61, è abitato dal sig. _____.

Da un punto di vista catastale e nella realtà dello stato dei luoghi, le tre suddette unità immobiliari rappresentano tre distinti appartamenti, autonomi l'uno rispetto all'altro.

Gli occupanti, i sig.ri _____ ne sono proprietari ognuno per 1/3, ma non avendo mai provveduto ad una vera e propria divisione dei beni, viene da se che, nell'eventualità di una futura vendita, il bene in oggetto, così come si rappresenta nello stato dei luoghi, non può essere appetibile.

Lo scrivente quindi, considerando che la superficie totale dei tre subalterni è pari a mq. 360,00 circa, ha provveduto ad ipotizzare un progetto divisionale in modo tale da creare un'unità immobiliare di circa mq. 120,00, che è esattamente la quota spettante ad ognuno dei tre fratelli

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Considerando che il bene identificato con il sub. 4 è un corpo di fabbrica a se stante, lo scrivente ha optato per un progetto divisionale che tenga in considerazione le unità immobiliari identificate al sub. 5 ed al sub. 6.

Essendo esse due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo, lo scrivente, dopo attenti studi dei luoghi, ha ipotizzato la possibilità di realizzare un corpo scala che dal vano cucina del sub. 6, posto a piano terra, porti all'appartamento al piano primo, così da isolare, sempre al piano terra, un appartamento che abbia una superficie totale di circa 120,00 mq.

Lo scrivente, per rendere più esaustiva la suddetta ipotesi, ha provveduto a realizzare un progetto dove si esplicita la suddetta ipotesi (*vedi progetto allegato*).

Per quanto riguarda la valutazione di questa nuova unità abitativa rimane valida la quantificazione effettuata nella precedente consulenza, e cioè:

Valore s.u. al mq. € 1.300,00 x mq. 120,00 = € 156.000,00.

Valore s.n.r. € 433,33 (1/3 del valore della s.u.) x mq. 24,94 = € 10.807,25

E' chiaro che al suddetto valore andranno detratte le spese necessarie per le opere edili, l'adeguamento catastale e le spese tecniche.

Da un'analisi delle opere edili necessarie, considerando la realizzazione del corpo scala, l'apertura del vano nel solaio, la chiusura dei vani porta, l'adeguamento degli impianti l'importo stimato è pari ad € 7.000,00.

Per quanto riguarda le spese occorrenti per l'adeguamento catastale, autorizzazioni presso il Genio Civile e le spese tecniche, l'importo è pari ad € 3.000,00.

Quindi:

€ 156.000,00 + € 10.807,25 - € 10.000,00 = € 156.807,25

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

QUESITO 5

Il relazione al pignoramento relativo al fabbricato intestato al catasto al foglio 86 part. 1045 sub. 4 il consulente non ha chiarito se il valore così come indicato nella relazione di stima, tenga conto della natura superficiaria del diritto pignorato.

Il sottoscritto CTU, al fine di rispondere al superiore quesito, ha effettuato accurate ricerche mirate a definire il reale significato giuridico del termine “proprietà superficiaria” pervenendo alle seguenti conclusioni:

“la proprietà superficiaria comporta che il Comune o qualunque altro Ente è proprietario del suolo e il costruttore (e successivamente chi acquista da lui) è proprietario dell'immobile (alloggio o altro). La proprietà superficiaria ha di solito un termine di 99 anni, solitamente rinnovabili per altri 99. Decorso tale termine i fabbricati diventano di proprietà di chi è proprietario del suolo”.

Considerando che nel caso in esame la convenzione è stata stipulata nell'anno 1983, viene da se che la scadenza di tale convenzione avverrà nell'anno 2082, al termine del quale la convenzione potrebbe essere rinnovata per altri 99 anni.

Si osserva, sulla base dell'esperienza maturata in questo settore, che sono centinaia gli immobili nella sola città di Caltanissetta nelle stesse condizioni di quello pignorato, rilevando che per essi tale formula, “proprietà superficiaria”, non ha mai costituito onere o gravame per la stipula di atti di compravendita che risultano regolarmente rogati.

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Da ulteriori indagini, effettuate compulsando esperti in materia, quali Notai, è emerso che trattasi di una problematica urbanistica di livello nazionale per la quale alcuni Comuni stanno provvedendo a monetizzare la proprietà superficiaria dei suoli al fine di cederla attraverso pagamento a titolo definitivo ai correnti proprietari degli immobili su essa realizzati. E' evidente che trattandosi di una formula di convenzione nata nel nostro territorio circa a metà degli anni 70, solo tra circa 70 anni si porrà il problema e le eventuali soluzioni giuridiche dei termini della vicenda sulle quali lo scrivente Esperto non ha titolo ed elementi per individuarne le conseguenze. In teoria la convenzione potrebbe essere rinnovata per ulteriori 99 anni spostando temporalmente i termini della vicenda.

Negli atti di compravendita stipulati per alloggi simili tale problematica non ha comportato alcun problema e/o aggravio. In conclusione lo scrivente ritiene, alla luce delle attuali conoscenze, di avere implicitamente tenuto conto nella propria relazione di tale aspetto, che allo stato, in mancanza di riferimenti certi, non può costituire elemento di gravame sull'immobile e modifica della stima già operata.

Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Sono allegati alla presente relazione e ne fanno parte integrante:

1) *Progetto divisionale*



Il C.T.U.
Arch. Marco Argentati



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

**INTEGRAZIONE ALLA
PROPOSTA DI PARCELLA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Gaetano Sole del Tribunale Civile di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: specifica delle competenze e spese relative alla redazione della relazione di consulenza tecnica ordinata dalla S.V. per l'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.** contro

La presente integrazione di parcella è redatta in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.M. 30/05/2002 (art. 12).

Rilievo planimetrico (art. 12)

Progetto divisionale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 500,00

L'onorario si intende escluso di I.V.A. ed oneri di legge.

Il C.T.U.

Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**