

Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano
Via Carlo Pisacane, 12 - tel. 3382914109
Caltanissetta

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltanissetta

Causa Civile n°22 /03 R.G.

Attore: Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo Soc. Coop a.r.l

Convenuto: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Caltanissetta, li 28/07/2009

Il C.T.U.
Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CAUSA CIVILE N.22/2003 R.G.

ATTORE: Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo Soc. Coop a.r.l

CONVENUTO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Germano Perna del Tribunale di Caltanissetta

1. - Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano, residente a Caltanissetta in Via Carlo Pisacane, 12 con Studio Tecnico in Caltanissetta Via Carlo Pisacane 12, Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo contro [REDACTED], invitandomi a comparire nell'udienza del 08/04/09 per il giuramento di rito e per affidarmi il seguente

MANDATO

Rispondere ai quesiti riportati nel verbale di giuramento la cui copia è allegata nella presente relazione.

La S.V.I. mi concesse il termine di centoventi giorni per il deposito della relazione scritta termine.

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Fisso mediante raccomandata, con ricevuta di ritorno, inviata agli avvocati di parte, per il giorno 08/07/2009 alle ore 11,30 l'inizio delle operazioni peritali nei luoghi di causa, via Trieste a Santa Caterina Villarmosa. Prendo contatto telefonico con l'avv. Marcella Pignatone e l'avv. Rossella Ilardo, entrambe mi comunicano non saranno presenti al sopralluogo. L'avv. Ilardo mi fornisce il nominativo del curatore dei beni del sig. [REDACTED] l'avv. Antonietta Calabrese. Prendo contatto con l'avv. Calabrese la quale mi dice di non possedere le chiavi della proprietà del sig. [REDACTED] ma che esiste un custode il cui nome è sig. [REDACTED]. Contatto quindi il sig. [REDACTED] che mi riferisce di essere fuori sede. Finalmente riesco a fissare un'altra data di sopralluogo per giorno 13/07/2009. Recatami in via Trieste, parlando telefonicamente con il sig. [REDACTED], scopro che non è il custode dei magazzini in oggetto. Mi reco così a casa della famiglia [REDACTED] e parlo con [REDACTED] (figlio), e mi viene chiesto di ritornare l'indomani perché in quel momento nessuno era disponibile ad accompagnarmi.

Giorno 14/07/09 torno a Santa Caterina Villarmosa e finalmente riesco a eseguire il sopralluogo.

Per completare le indagini peritali sono stata all'agenzia del territorio e all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. - *Analisi dei Quesiti*

La scrivente procederà riportando i quesiti oggetto dell'analisi secondo la sequenza riportata sul verbale di giuramento.

Quesiti a-b) *l'esperto - prima di ogni attività- controllerà la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma II, C.p.c., segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei. Compiuti gli adempimenti di cui al punto a), in caso di completezza dei documenti ex all'art. 567, comma II, C.p.c., descriverà i beni pignorati nel contesto in cui risultano inseriti, con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai confini ed ai dati catastali, ed accerterà la loro corrispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento.*

I beni che riguardano la perizia sono quelli descritti al punto 1 del verbale di pignoramento datato 29/05/2003, e cioè: "locale al piano terra della superficie netta di metri quadrati duecentotrentaquattro (mq.234) facente parte di un fabbricato in corso di costruzione sito in Santa Caterina Villarmosa, via Trieste, confinante con proprietà [redacted] da tre lati e proprietà [redacted]". Ad oggi il fabbricato è stato ultimato e completato in tutte le sue parti, e versa in buono stato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito c) *referirà, e procederà, ove autorizzato dal g.e. alla regolarizzazione del censimento dei beni stessi, tramite operazioni di riaccatastamento e volture, ove necessarie, precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle autorizzazioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità; indicherà i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA e alla voltura in favore dell'aggiudicatario.*

Detto immobile risulta censito in catasto al foglio 51, particella 669, sub 3 e sub 4, cat. C/1. Dalle visure eseguite risulta che la superficie catastale è di mq. 108 con un'altezza utile di m 3,10 per ciascuna unità. Inoltre dagli stessi controlli risultava che i locali fossero intestati a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e non [redacted]. Facendo una ricerca all'ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è risultato un codice fiscale inesistente e quindi l'immobile non è mai stato sottoposto ad accertamenti fiscali. Capendo che si trattava di un errore d'ufficio dunque, previa autorizzazione del g.e., mi sono recata all'agenzia del territorio chiedendo ed ottenendo la rettifica dei dati (cfr. visure allegate).

L'immobile è stato realizzato secondo regolare Concessione Edilizia registrata al n° 23/95 del 05/05/1995, Pubblicazione ufficiale al uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successiva variante n° 04/98 del 06/02/1998. E' stato eseguito il collaudo statico delle strutture in c.a. il 05/07/1996.

L'immobile sito in c/da Muleri con accesso da via Trieste è costituito da un locale seminterrato adibito a garage, un piano terra (locali oggetto della perizia), tre piani fuori terra adibiti a civile abitazione e un quarto piano mansardato anch'esso adibito a civile abitazione. Tutti i locali sono provvisti di certificato di abitabilità (cfr. allegato) tranne i locali al piano terra, oggetto di perizia.

Durante il sopralluogo, inoltre, è stata rilevata una differenza tra le planimetrie di progetto e lo stato attuale dei luoghi: il progetto infatti prevedeva due unità distinte e divise da un muro di tompagnamento, muro che non è stato realizzato e quindi i locali, catastalmente divisi, di fatto non lo sono, per questo motivo si può parlare di un unico locale. Anche la disposizione dei servizi igienici è difforme alla planimetria di progetto (foto 3-4)

Quesito d) *indicherà i vizi in oggetto di possibile sanatoria ex DPR 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modif. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descriverà lo stato e la regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza.*

La ditta ha provveduto a versare alla tesoreria comunale le somme dovute per oneri di urbanizzazione, nonché la tassa di concessione comunale.

In relazione all'impianto elettrico si è riscontrato che lo stesso risulta praticamente inesistente, mancano infatti i cavi di alimentazione, le scatole porta frusti ed i corpi luce. L'impianto presente si limita ad una lampadina ad incandescenza alimentata con un cavo monofase "volante" proveniente da un centralino di derivazione situato in prossimità di uno degli ingressi dell'immobile.

Quesito e) *prospetterà nei limiti del pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziali e personali trascritti con redazione di idonea planimetria di progetto contenente, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto un progetto divisionale; valuterà la probabilità di ricavare dalla vendita della quota indivisa una somma pari o superiore al valore di stima determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.*

Risposta:

L'immobile oggetto del pignoramento, come già espressamente descritto nel quesito b) risulta essere un unico ambiente, che risulta, nella sua interezza, oggetto di pignoramento. Un eventuale frazionamento del bene, come già presente nelle planimetrie catastali a sub 3 e sub 4, anche se materialmente possibile, non comporterebbe alcuno scioglimento di diritti residui in quanto inesistenti. Pertanto il bene deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito f) *Determinerà lo stato detentivo dei beni, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex artt. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione, anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque, di quelli attributivi del godimento registrati in data antecedente e posteriore al pignoramento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dall'immobile.*

Risposta:

Attualmente e dopo la sua realizzazione, l'immobile non è stato mai occupato ed utilizzato per alcune finalità. Pertanto non sono mai esistiti e non esistono attualmente contratti di locazione.

Quesito g-h) *Verificherà l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, la trascrizione di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, gli atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.*

Verificherà l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risposta:

Non risulta alla scrivente l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, storico-artistici, trascrizioni di domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico e assegnazione dei luoghi al coniuge o a figli.

Quesito i) *Determinerà, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utili, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo*

all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

Risposta:

Ai fini della stima dell'immobile sopra elencato, si è applicato il metodo "sintetico-comparativo" che tiene conto dei prezzi attuati in libere contrattazione di locali analoghi a quello in oggetto nella città di Santa Caterina. E' necessario sottolineare che il mercato immobiliare in tutto il paese di Santa Caterina, risulta essere assai statico, visto anche lo scarso incremento demografico della città che anzi risente di un forte flusso migratorio. Da una indagine di mercato presso studi tecnici, tenendo conto anche della tipologia di locale in oggetto, della sua ubicazione, degli impianti presenti e dello stato di conservazione interno si è osservato che i prezzi oscillano da €.700,00 ai €.800,00 al metro quadro. Vista la scarsa dinamicità del mercato immobiliare e considerato anche le condizioni interne del locale non risultano in uno stato di perfetta regola d'arte si è considerato un costo di €.730,00 al metro quadro. Da cui si ricava un potenziale valore commerciale:

Potenziale valore commerciale = €. 730,00 x 234 = €. 170.820,00

(centosettantamilaottocentoventi/00 euro)

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

- Allegato fotografico e relative didascalie;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto foglio di mappa;
- Elaborati grafici e planimetrie di progetto.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. *Sabrina Maria Caltabiano*
CALTABIANO
SEZ. A
CALTANISSETTA