

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott. F. Lauricella del Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Paolo Frangiamore, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta al n° 450, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 257/95 [REDACTED]

[REDACTED] ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 13/02/2002, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

Mandato

- *Stima dell'immobile pignorato;*
- *Descrizione dello stesso, della sua situazione attuale in fatto e l'indicazione della sua eventuale regolarità urbanistica, indicando, nel caso si tratti di abusi edilizi sanabili, gli adempimenti amministrativi ed economici già in corso o portati a termine e quelli eventualmente da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile stesso.*

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti di cui sopra, in data 01/03/2002, come specificato nel verbale di sopralluogo allegato, mi recavo sui luoghi oggetto di causa, siti in Via Restivo Gallo a Riesi (CL), per dare inizio alle operazioni peritali.

Per rendere più agevole ed esplicito il contenuto della presente relazione si ritiene di suddividerla, oltre la premessa, nei seguenti paragrafi:

➤ **Descrizione dei luoghi**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1



- **Scelta del criterio di stima e determinazione del valore venale**
- **Conclusioni**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto del pignoramento, sito in Restivo Gallo n° 84 a Riesi (CL) è di proprietà della [REDACTED]

L'immobile, adibito a civile abitazione, ha quattro elevazioni fuori terra e ricade nel vigente PRG del Comune di Riesi in zona B/1, ed è suddiviso in (*vedi rilievo planimetrico allegato*):

- **Piano terra** composto da un soggiorno di mq. 12,30 (con ingresso prospiciente la Via Balilla), una cucina di mq. 20,06 (con porta-finestra corrispondente al civico n° 84 della Via Restivo Gallo) ed un bagno di mq. 3,15;
- **Primo piano** composto da uno studio di mq. 16,51, camera da letto 1 di mq. 13,52, un piccolo servizio di mq. 0,94, un disimpegno di mq. 4,76 e due balconi con superficie totale di mq. 4,48;
- **Secondo piano** composto da camera da letto 2 di mq. 16,51, camera da letto 3 di mq. 10,36, disimpegno di mq. 4,76, un piccolo WC di mq. 0,94 e due balconi con superficie totale di mq. 7,43;
- **Sottotetto** diviso in tre ambienti per una superficie utile totale di mq. 37,83.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame squadrato, solai in latero-cemento e tetto a falde con manto di copertura realizzato con tegole.

Presso il N.C.E.U. di Caltanissetta, i locali a piano terra sono individuati al foglio di mappa n° 34 part. 2123 sub. 1 Cat. A/4, mentre il sottotetto è individuato al foglio di mappa n° 34 part. 2123 sub. 2 Cat. C/2.

Il pavimento del piano terra, del piano primo e del sottotetto è realizzato con mattoni in scaglie di marmo, mentre il pavimento del secondo piano è rivestito con mattoni in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in legno; le pareti sono in parte intonacate con intonaco civile per interni, ed in parte rivestite con carta da parati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio.

STIMA DELL'IMMOBILE

Scelta del criterio di stima

Si ritiene opportuno, per una corretta valutazione, applicare due differenti criteri di stima per l'appartamento di primo e secondo piano ed il deposito, in modo da ottenere per essi più valori e da questi poter giungere al reale valore di mercato sulla base di un confronto delle stime.

In una prima fase si procederà ad una *stima analitica* con il metodo per capitalizzazione del reddito, in una seconda fase alla *stima sintetica* ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente sono stati oggetto di operazioni di compravendita.

Stima analitica:

La stima è stata effettuata determinando dapprima il reddito netto normale e continuativo (Rn) il quale si ricava, per via analitica, dalla seguente espressione generale:

$$Rn = Rl - (Q + Imp + I)$$

dove:

R_n = Reddito netto medio annuo capitalizzabile;

R_l = Reddito medio annuo lordo che è costituito:

- a) Somma delle rate di affitto annuo;
- b) Interessi sulle singole rate fino alla fine dell'anno;

Q = Quote di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione a carico del proprietario;

Imp = Imposta locale sul reddito del fabbricato, Irpef e tributi vari a carico del proprietario;

I = Interessi sulle spese mediamente anticipate.

Determinato il reddito netto (R_n), si è passato ad individuare il più probabile saggio di capitalizzazione; quindi attraverso la capitalizzazione del reddito si è calcolato il più probabile valore normale (V_n), al quale sono state applicate le eventuali aggiunte o detrazioni per tenere conto di altre circostanze influenti, che particolarizzano l'immobile rispetto al regime ordinario a cui è riferita la stima stessa.

Il calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, eseguito con l'applicazione del criterio analitico, è conseguente alle determinazioni in appresso riportate:

1) ricerca analitica del reddito netto normale (R_n):

- Determinazione del reddito annuo lordo totale (R_{tl});

Da indagini effettuate in loco e dal confronto delle unità immobiliari in esame con altri situati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è appurato che il canone di affitto medio annuo dell'appartamento è di €. 3.600,00 pagabili in rate mensili anticipate di €. 300,00 cad.;

Assumendo un saggio commerciale del 2%, il canone annuo su rate mensili anticipate risulta dal calcolo finanziario di seguito riportato:

$$C_a \text{ APPARTAMENTO} = \text{€. } 300,00 \times (12 + 0,02 \times 78/12) = \text{€. } 3.639,00$$

b) determinazione delle spese medie annue posticipate a carico del proprietario con immobile in affitto;

$$\text{Spese} = Q + \text{Imp} + I$$

dove :

Q = Quote di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione a carico del proprietario;

Imp = Imposta locale sul reddito dell'immobile, Irpef e tributi vari a carico del proprietario;

I = Interessi sulle spese mediamente anticipate.

Dal raffronto con altri immobili urbani simili Q è risultato essere pari al 12% del canone annuo d'affitto:

$$Q \text{ APPARTAMENTO} = \text{€. } 3.639,00 \times 0,12 = \text{€. } 436,68$$

tenuto conto del regime fiscale vigente, le imposte sono state calcolate pari al 27% circa del canone annuo d'affitto lordo :

$$\text{Imp APPARTAMENTO} = \text{€. } 3.639,00 \times 0,27 = \text{€. } 982,53$$

gli interessi vengono calcolati sulla metà delle spese precedentemente calcolate, in quanto esse sono state considerate tutte uniformemente distribuite durante tutto l'anno.

All'uopo si assume un saggio commerciale del 2%:

$$I \text{ APPARTAMENTO} = \frac{1}{2} \times (\text{€. } 436,68 + \text{€. } 982,53) \times 0,02 = \text{€. } 14,19$$

Riepilogo delle spese :

$$S \text{ APPARTAMENTO} = Q + \text{Imp} + I = \text{€. } 436,68 + \text{€. } 982,53 + \text{€. } 14,19 = \text{€. } 1.433,40$$

c) determinazione del reddito netto medio annuo (Rn);

$$Rn = Rlt - (Q + \text{Imp} + I)$$

$$Rn \text{ APPARTAMENTO} = 3.639,00 - \text{€. } 1.433,40 = \text{€. } 2.205,60$$



2) Determinazione del saggio normale di capitalizzazione (r) degli immobili urbani oggetto di stima .

Da indagini effettuate in loco e dal confronto del bene in esame con altri situati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche si è appurato, dal rapporto $\sum R_n / \sum V$, dove V è il valore degli immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il saggio medio di investimento (r) per questo tipo di immobili si aggira attorno al 3% .

3) Determinazione del valore normale (Vn) dell'immobile;

$$V_n = R_n / r$$

$$V_n \text{ APPARTAMENTO} = \text{€} . 2.205,60 / 0,03 = \text{€} . 73.520,00$$

Stima sintetica

E' bene precisare che, nella determinazione del valore al mq. dell'appartamento, non è corretto attribuire al sottotetto il medesimo valore unitario rispetto ai vani dei piani sottostanti in quanto la sua destinazione d'uso non prevede l'abitabilità.

Dopo avere effettuato indagini di mercato di immobili simili posti nella stessa zona aventi caratteristiche analoghe per estensione, ubicazione e periodo di costruzione e considerando tutte le migliorie apportate in tempi recenti all'intero immobile, si può stabilire il valore venale dell'appartamento in € . 700,00/mq. e del sottotetto in € . (400,00/mq.

Per i balconi verrà considerato 1/3 del valore venale al mq. del valore dell'appartamento:

quindi:

Superficie totale utile piano terra mq. 35,51

Superficie utile primo piano mq. 35,73

Superficie utile secondo piano mq. 32,57

1/3 superficie balconi mq. 3,97

Superficie totale APPARTAMENTO = mq. 107,78 x €. 650,00 = €. 70.057,00

Superficie totale SOTTOTETTO = mq. 37,83 x €. 350,00 = €. 13.240,50

Valore totale immobile = €. 83.297,50

Confrontando i valori ottenuti, utilizzando i due diversi criteri di stima e pervenendo ad un valore medio, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$V_m \text{ APPARTAMENTO} = \text{€} . 73.520,00 + \text{€} . 83.297,50 / 2 = \text{€} . 78.408,75$

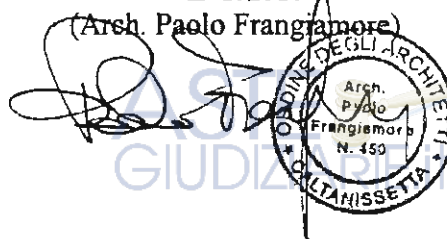
Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne fanno parte integrante:

- 1) *Rilievo planimetrico*
- 2) *Certificato catastale*
- 3) *Verbale di sopralluogo*
- 4) *Proposta di parcella*

Il C.T.U.

(Arch. Paolo Frangiamore)



Tribunale di Caltanissetta

Integrazione di relazione tecnica

Al G.E. Dott. Germano Perna del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Paolo Frangiamore, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n° 450, con la presente mi appresto a rispondere alla richiesta di integrazione di relazione nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n. 257/95 tra [REDACTED] relativamente alla situazione urbanistica dell'immobile di proprietà della [REDACTED] nata a [REDACTED] catastato al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio di mappa 34 part. 2123 sub. 1 cat. A/4 e part. 2123 sub. 2 cat. C/2.

SITUAZIONE URBANISTICA

Al fine di rispondere alla richiesta di chiarimenti relativamente alla situazione urbanistica dell'immobile di cui in premessa, lo scrivente comunica che ha effettuato in data 27/06/2003 e in data 30/06/2003 delle indagini presso l'Ufficio Tecnico (sezione urbanistica) del Comune di Riesi e in data 03-04/07/2003 indagini presso gli Uffici del N.C.E.U. di Caltanissetta.

Presso l'Ufficio Tecnico di Riesi, dopo avere esaminato, con la collaborazione del responsabile della sezione urbanistica, tutti i registri relativi alle domande presentate per le richieste di Licenza edilizia o Concessione edilizia, nonché Concessioni in sanatoria, dall'anno 1964 ad oggi, è emerso che non è stata mai presentata alcuna richiesta a nome della [REDACTED] relativamente all'immobile per cui è causa.



Dalle ricerche espletate presso gli Uffici del N.C.E.U. di Caltanissetta è emerso che agli atti esiste una dichiarazione di Unità Immobiliare presentata dai proprietari dell'epoca [REDACTED]

Dalle stesse indagini è inoltre emerso che in data 19/09/1961, con atto del Notaio Berizia di Riesi, il [REDACTED] a don [REDACTED] *in fabbricato costituito da un vano terrano e camera soprastante con area libera edificabile*” corrispondente all’immobile per cui è causa.

Da tutto ciò premesso si evince che il fabbricato oggetto della presente esiste sicuramente sin dal 1939, per quanto concerne il piano terrano e prima elevazione.

Mentre per quanto riguarda la seconda elevazione e la terza elevazione, il sottoscritto, basandosi sulla propria esperienza deduce che queste presumibilmente, in virtù delle loro caratteristiche costruttive, sono state edificate negli anni sessanta.

Quindi, alla luce delle superiori considerazioni, lo scrivente può formulare solo delle ipotesi relativamente alla seconda e terza elevazione:

- Che queste siano state edificate tra il 1961 (*anno dell'atto di donazione che dimostra che in quel tempo esistevano solo il piano terrano ed il piano soprastante*) e il 1964 (*anno di inizio della catalogazione delle Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Riesi*);
- Che queste siano state edificate successivamente all'anno 1964 senza alcuna licenza edilizia e quindi realizzate abusivamente.

Per quanto riguarda il locale sottotetto, agli atti del N.C.E.U. di Caltanissetta risulta una variazione datata 29/05/1992 attraverso la quale il suddetto vano veniva trasformato in locale di deposito (Categoria C/2), variazione mai autorizzata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi.

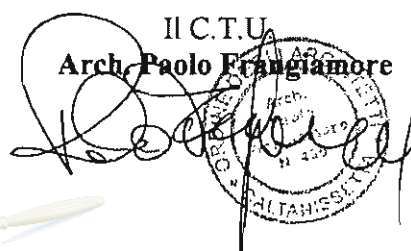
CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni il sottoscritto è in grado di affermare che, viste le varie documentazioni relative all'immobile in oggetto, il piano terrano ed il primo piano risultano urbanisticamente conformi; mentre la seconda e la terza elevazione quasi sicuramente sono state edificate in totale assenza di qualsivoglia autorizzazione da parte degli organi competenti.

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

Caltanissetta, 01/09/2003

Il C.T.U.
Arch. Paolo Frangiamore



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltanissetta

Integrazione di relazione tecnica

Al G.E. Dott. Germano Perna del Tribunale di Caltanissetta



PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Paolo Frangiamore, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n° 450, con la presente mi appresto a rispondere alla richiesta di integrazione di relazione nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n. 257/95 tra

[REDACTED]

Quesito

Riferisca l'esperto sulla sanabilità degli abusi realizzati nelle unità pignorate e quantifichi gli oneri di sanatoria.

Come già specificato nelle precedenti relazioni di consulenza tecnica, l'immobile oggetto della presente relazione, da indagini esperite presso gli uffici competenti, risulta conforme agli strumenti urbanistici limitatamente al piano terra ed al primo piano, realizzati antecedentemente l'anno 1939.

Per quanto riguarda il secondo piano (*civile abitazione*) ed il terzo piano (*locale deposito*), questi sono stati realizzati negli anni successivi al 1964, senza nessun tipo di autorizzazione (licenza edilizia o concessione), così come si evince dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi. IV Settore – Territorio, che si allega alla presente.

Pertanto, in virtù delle superiori considerazioni ed in aggiunta quanto già relazionato nelle precedenti consulenze, si evince che:

- Il secondo piano ed il terzo piano dell'immobile sono stati realizzati abusivamente;

□ L'abuso edilizio è stato perpetrato tra gli anni 1964 e 1994 (anno della Legge 724/94 sui Condoni Edilizi);

□ Le ragioni di credito sono antecedenti l'entrata in vigore della suddetta Legge.

Da quanto su enunciato il sottoscritto CTU afferma che, sulla base delle norme dettate dalla Legge n. 724/94, le opere abusive riferite al secondo ed al terzo piano dell'immobile possono essere sanate.

Gli oneri di sanatoria necessari alla regolarizzazione delle parti abusive sono:

- Oblazioni;
- Oneri di costruzione e di urbanizzazione;
- Spese tecniche.

Calcolo oblazioni

La Legge 724/94 sui condoni edilizi stabilisce che gli importi da pagare per ogni mq. di superficie utile abusiva è pari a £. 108.000 (€ 55,78), quindi:

- Superficie utile abitabile abusiva (**secondo piano**) = mq. 32,57
- Superficie non residenziale (**terzo piano**) = mq. 37,83 x 60% = mq. 22,70
(superficie raggugiata)
- **Balconi** = mq. 5,45 x 60% = mq. 3,27 (superficie raggugiata)
- Totale superficie da condonare = **mq. 58,54**
- $\text{Mq. } 58,54 \times \text{€ } 55,78 = \text{€ } 3.265,36$

A questo importo vanno aggiunti gli interessi legali maturati dal 1994 ad oggi, quindi:

$$\text{€ } 3.265,36 + \text{€ } 1.948,48 = \underline{\underline{\text{€ } 5.213,84}}$$

Calcolo del costo di costruzione e di urbanizzazione

Superficie **utile** abitabile mq. 141,64

Balconi mq. 11,91

Superficie utile abitabile **abusiva** (piano secondo) mq. 32,57

Superficie netta **non residenziale** (piano terzo) mq. 37,83

Verbale di Sopralluogo

Il giorno uno del mese di Marzo
dell'anno duemillesimo, il sottoscritto
Arch. Aldo Faragiamore, munito C.T.U.
nella causa iscritta al ruolo n. 257/95

presso della [redacted]
Contro [redacted], si
recorse sui luoghi per dare inizio
alle operazioni peritali, così come
comunicato alle parti con Raccomandato

P/R del 19.02.2002. Sui luoghi erano
presenti: Le Sig. [redacted]

e il Sig. [redacted] marito della

[redacted] Dopo avere preso visione dei
luoghi è preso visione dei luoghi oggetto
del pignoramento e dopo avere preso
appunti in separati fogli, alle ore
11,15 chiudo il presente verbale,
consigliando di fissare eventuali
ulteriori sopralluoghi, previa comunicazione
alle parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

