

Relazione di Perizia

Tecnica



Tribunale di Caltanissetta



OGGETTO: Relazione di perizia tecnica di ufficio relativa al procedimento esecutivo Immobiliare iscritto al n 26/2007 R. G. Es., promosso da Automobile Club Di Caltanissetta c/

Il sottoscritto arch. Angelo Guadagnino nato a Caltanissetta il 28/06/1966, e residente in Delia (CL), via A. Diaz n 90 , c.f. GDG NGL 66H 28B 429I iscritto all'Ordine degli Architetti di Caltanissetta al n. 422



Premesso che

-all'udienza del 28 Settembre 2011 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.A.Fragalà,CTU alla causa indicata in epigrafe;

-che, accettato l'incarico e dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

- preliminarmente, verificare se il creditore procedente ha depositato tutti i documenti richiesti dall'art.567 c.p.c., come riformulato dalla L.3.08.1998, n.302, dandone in caso contrario tempestiva comunicazione per le vie brevi al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni;
- descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai confini e ai dati catastali, accertando la



corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati, procedendo, nel caso non sia stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia; la conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia e urbanistica, e in caso negativo, le possibilità di sanatoria ai sensi della L 724/94 e D.L. 24/95; la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; l'appartenenza dei beni pignorati all'esecutato alla data di trascrizione del vincolo; la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali o parziali; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

- Accertare lo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione di eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e delle registrazioni) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento di beni a terzi, precisandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti; indicare in caso positivo, il doppio valore dell'immobile come libero e come occupato, onde consentire al G.E. di scegliere l'opzione giuridicamente corretta;
- esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

- nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, predisponendo il relativo frazionamento della quota separata, con tutti i dati catastali relativi;
- redigere piante planimetriche ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
- predisporre il piano di vendita degli immobili pignorati in uno o più lotti, determinando il valore commerciale di ciascun lotto secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione, e trascrivendo su tale piano i dati che successivamente dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita;
- elencazione, con riferimento a ciascun lotto, delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), vincoli e oneri, anche di natura condominiale, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - depositare relazione di stima in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto digitale, unitamente alle integrazioni, ove necessarie, dei documenti di vendita (estratto delle mappe censuarie e certificato di abitabilità) con gli opportuni risultati anche fotografici dei rilievi eseguiti, esperito ogni accertamento anche presso terzi e pubbliche amministrazioni cui l'esperto, ausiliario del G. E., viene espressamente autorizzato con la presente ordinanza anche relativamente alla consultazione ed estrazione di copie della documentazione inerente i lavori oggetto di causa.

OPERAZIONI PERITALI

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti della procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il legale degli esecutori ed il sig.

e al sig. ra. _____, tramite raccomandate n. 05034230597-2, per informare sulla necessità di assolvere gli incombeni, nonché circa il sopralluogo, fissato per il giorno 23/11/2011 ore 9:30. In tale data nessuno degli esecutati era presente, pertanto dopo essere stato contattato telefonicamente dal sig. _____ si concordava una nuova data per il sopralluogo.

Successivamente l'esecutato contattava nuovamente lo scrivente per stabilire una data successiva, ossia il 15/12/2011. In tale data, si provvedeva agli accertamenti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di perizia, coadiuvato dal proprietario dell'unità immobiliare e da un collaboratore di studio.

* * *

Lo scrivente in data 09/12/2011, provvedeva agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta allo scopo di verificare gli aspetti urbanistico - edilizi, depositando richiesta per il rilascio in copia delle pratiche edilizie.

A fronte del periodo trascorso per il rilascio di tale documentazione, il sottoscritto porgeva istanza di proroga all'Ill.mo Sig. Giudice per il deposito della relazione, la stessa autorizzata.

Parallelamente agli accertamenti sulle caratteristiche del compendio in data 16/11/2011, sono state svolte le opportune visure documentali presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, Servizio Catasto Edilizio Urbano, per il reperimento dei dati catastali aggiornati; in data 24/10/2011 presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Caltanissetta per la verifica delle formalità pregiudizievoli. Al fine di analizzare la consistenza sottoposta e vendita forzata, si è provveduto ai necessari riscontri in ordine agli atti di provenienza, nonché ai dati che il

pignoramento riporta. Esaminati i documenti, effettuate le necessarie ricerche, informazioni, sopralluoghi e rilievi, si redige quanto segue:



* * *

1) RISULTANZE DOCUMENTI ex Art.567 c.p.c.

Dall'esame del fascicolo della procedura si desume, che la parte procedente ha allegato alla richiesta di pignoramento i documenti previsti dall'Art. 1 della Legge 302/1998: sono infatti presenti i certificati e la mappa censuaria rilasciati dall'Agenzia del Territorio, Servizio Catastale, nonché i certificati del Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi alle trascrizioni/iscrizioni contro i soggetti esecutati. La titolarità evidenzia che il sig. _____ nato a _____

è proprietario per la quota di ½; e la sig. ra. _____

nata a _____ per la quota di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento; gli stessi sono pervenuti da parte della società " _____ " con sede in _____, giusto atto di compravendita del 5 marzo 1998 in notar Giuseppe Pilato di Caltanissetta (trascritto il 10-03-1998 ai nn. 1921/1653).

Alla società " _____ " pervenuti per costruzione effettuata su terreno (distinto in catasto con le particelle 145, 507, 509, e 521 del foglio 171) concesso dal Comune di Caltanissetta in diritto di superficie giusta convenzione ex art. 35 della Legge 22-10-1971 n. 865, stipulata con atto in forma pubblica amministrativa del 13 maggio 1991 (trascritto il 07-06-1991) ai nn. 6673/5711) e successivo atto di rettifica del 21 giugno 1993 (trascritto il 16-07-1993 ai nn. 7321/6088)

Al comune di Caltanissetta pervenuto, il terreno suddetto, giusta Ordinanza Commissariale di esproprio n. 686 del 20 gennaio 1993 (trascritto il 19- 02- 1993 ai nn. 1794/1570).



In conformità alle prescrizioni di cui al mandato il sottoscritto provvede ad inviare copia della perizia a tutti i creditori iscritti o intervenuti, così come agli esecutati.

* * *

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

I beni immobili oggetto della valutazione sono quelli indicati nei verbali di pignoramento con i numeri 1 e 2 dell'atto di pignoramento del 22/10/2007 Banco di Sicilia nonché alle lettere a) b) dell'atto di pignoramento del 02/04/2007 proposto dal Automobile Club di Caltanissetta.

Oggetto di stima, un appartamento che si trova al quarto piano, a destra salendo dall'ascensore, di un fabbricato sito in Caltanissetta, via Michelangelo Buonarroti n 4/11, distinto in catasto al foglio 171 particella 801 sub 32 piano 4 interno 8 scala A edificio A, Categoria A/2 Consistenza 6,5 vani reddito Euro 402,82 ; dei locali di sgombro al 7 piano sottotetto; di un box nel seminterrato distinto in catasto foglio 171 particella subalterno 139, categoria C/6 consistenza 17mq superficie catastale 18 rendita euro 64,09.

L'immobile oggetto di stima, è stato costruito con regolare concessione edilizia, rilasciata dal comune di Caltanissetta, Ripartizione Lavori Pubblici sezione Urbanistica, risulta accatastato in data 09/04/1997 al Catasto Edilizio Urbano di Caltanissetta, e distinto in catasto come su indicato, ottenuto certificato di abitabilità in data 15/01/ 1998, e da sopraluogo fatto dallo scrivente l'appartamento è conforme alla concessione edilizia, e all'accatastamento.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento

Il complesso condominiale in cui ricade l'appartamento oggetto della perizia è ubicato nella periferia sud-est in via Michelangelo Buonarroti, vi si accede da via

Stefano Candura. L'appartamento oggetto di stima si trova al quarto piano del fabbricato "A" di un complesso edilizio (Soc. Coop.) composto da più edifici, lo stabile viene costruito intorno agli anni 1997, ottiene l'abitabilità rilasciata dal comune di Caltanissetta in data 15/01/1998 (vedesi istanza allegata) la zona è ampiamente urbanizzata e nelle vicinanze dello stabile si trovano alcuni esercizi commerciali, (bar, autofficine, supermercati, ecc). La tipologia costruttiva dello stabile è del tipo in cemento armato intelaiato con tamponature. Lo stato di conservazione del prospetto e degli ambienti comuni è buono, come si denota dalle foto allegate. In conseguenza dell'assenza di costruzioni elevate, dal lato sud e totale assenza per quanto riguarda altri fronti gode di una buona luminosità. L'appartamento è costituito da un salone di mq 19.26, cucina pranzo 23.66 mq, studio 7.85 mq , letto 11.40 mq, letto 14.04 mq, bagno 7.32 mq, lavanderia 4.03 mq, disimpegno 6.82 mq, inoltre ci sono due terrazze di 6.03 mq vi si accede rispettivamente dalla cucina e dallo studio. La superficie utile dell'intero appartamento è di 94. 41 mq. Inoltre ci sono dei locali di cantina al 7 piano (sottotetto mansardato) di 9.4 mq. Box auto nel seminterrato di 17 mq. Gli infissi sono in alluminio anodizzato (colore bianco) con vetrocamera e risultano in buone condizioni, la porta di ingresso è di tipo blindato. L'immobile è fornito di collegamento verticale meccanizzato (ascensore) ed è servita da rete idrica, fognaria, elettrica e di distribuzione del metano. E', inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano. Nel complesso l'appartamento appare in buone condizioni.

CONDIZIONE LOCATIVA

In base a quanto è stato possibile verificare direttamente durante le operazioni peritali, l'immobile attualmente è utilizzato dagli esecutati come abitazione principale e non è dato in affitto o in uso ad alcuno.

Determinazione del più probabile valore di mercato e criteri di stima

I criteri di stima adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto della peculiarità della zona, dell'immobile stesso e di tutte le caratteristiche elencate, sono due:

- metodo di stima per confronto di valori unitari;
- metodo di stima per capitalizzazione del reddito.

Metodo di stima per confronto di valori unitari

Questo primo criterio si basa sulla stima sintetica – comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in oggetto, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede. Le informazioni sono state assunte da agenzie immobiliari, privati e imprese di costruzioni, in modo da poter effettuare una più accurata analisi del micro – mercato in cui è ubicato l'immobile.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie utile al mq e raggugliata secondo la Legge del 27 luglio 1978 n. 392, per un valore medio che sarà corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima.

Più probabile valore di mercato = Prezzo unitario al mq x Consistenza in superficie utile netta e raggugliata

In analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune di Caltanissetta, con riferimento ad edifici nuovi e con caratteristiche comuni a quello in oggetto, e dopo un'attenta analisi, si può attribuire un valore di mercato di 1300,00

euro/mq di superficie utile e raggugliata. Tale valore è stato ottenuto come media di quelli applicati a Caltanissetta, con riferimento ad edifici sia di nuova costruzione (circa 1800,00 euro/mq) che già in uso (circa 1000,00 euro/mq) con caratteristiche similari.

Superficie utile interna **94.41 mq**

**Superficie raggugliata terrazza,
balconi e cantina** **[0.25 x (6.03 + 6.03 + 9.40) mq = 5.36 mq]**

Superficie raggugliata autorimessa **(0.5 x 17) mq = 8.5 mq**

Superficie totale **(94.41 + 5.36 + 8.5) mq = 108.27 mq**

Prezzo unitario al mq **1300.00 euro/mq**

Più probabile valore di mercato **(1300,00 euro/mq) x (108.27mq) = 140.751,00 euro**

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Tale criterio di stima consente di determinare il valore dell'immobile capitalizzando il reddito da esso prodotto, equivalenti al fitto annuo presunto, da cui è necessario sottrarre le spese di manutenzione, sfitto insolvenze e tasse, pari

al 20 % del reddito. E' quindi, determinante adottare il giusto saggio di capitalizzazione, ottenuto come rapporto tra la somma dei redditi e quella dei prezzi di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Più probabile valore di mercato = Reddito netto/Saggio di capitalizzazione

In seguito ad indagini di mercato, è risultato che il fitto mensile medio per un immobile di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto è di circa 4,00 euro/mq/mese, sulla base della superficie utile ragguagliata dell'immobile oggetto di stima.

Superficie utile interna **94.41 mq**

Superficie ragguagliata terrazza,

balconi e cantina **[0.25 x (6.03 + 6.03 + 9.40) mq = 5.36**
mq

Superficie ragguagliata autorimessa **(0.5 x 17) mq = 8.5 mq**

Superficie totale **(94.41 + 5.36 + 8.5) mq = 108.27 mq**

Fitto mensile presunto (4,00 euro/mq/mese)x(108.27 mq) = 433.08 euro mese

Reddito lordo **(433.08 euro/mese) x (12 mesi) = 5.196,96 euro**

Spese di manutenzione, sfitto Insolvenze e tasse **(0,20 x 5196.96) euro =**
1.039,39 euro

Redito netto = Reddito netto – Spese (5.196,96 – 1.039,39) euro 4.157,57

Adottando un saggio di capitalizzazione del 3 %, si ottiene che:

Più probabile valore di mercato (4.157,57/0,03) euro = 138.585,66 euro

Applicando il **metodo di stima per capitalizzazione del reddito**, il più probabile valore di mercato è di **138.585,66 euro**.

I valori precedentemente indicati devono essere riconciliati al fine di pervenire ad una stima dell'immobile oggetto di valutazione. Considerato che i valori ottenuti derivano dall'applicazione di due distinte metodologie di valutazione equiprobabili, il più probabile valore di mercato è pari alla loro media:

Più probabile valore di mercato [(140.751,00 euro + 138.585,66 euro)/2] euro = 139.668,00 euro

Per quanto riguarda il compendio immobiliare sito in Caltanissetta, via Michelangelo Buonarroti n 4/11, distinto in catasto al foglio 171 particella 801 sub 32 ; dei locali di sgombro al 7 piano sottotetto; di un box nel seminterrato distinto in catasto foglio 171 particella subalterno 139, esistono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- *-ipoteca legale del 22/10/03 ai num. Reg part.1344 Reg.gen 14168*

Sogg. a favore Montepaschi Serit spa;sogg contro

- *ipoteca legale del 23/02/05 ai num. Reg part.635 Reg.gen 2387*

Sogg. a favore Montepaschi Serit spa.;sogg contro

- -ipoteca legale del 26/01/07 ai num reg part.149,reg gen1547

Sogg a favore Automobile club Caltanissetta; sogg.contro

- -ipoteca volontaria del 21/4/07 –reg part.952 reg gen6694

Sogg a favore Banca di credito Cooperativo G Toniolo di S.cataldo (CL); sogg.

Contro per ½ e per ½.

- --ipoteca iscritta il 28/10/93 num. Reg part.829,reg gen 10673 in ripetizione di quella iscritta in data 26/05/1993 ai num reg part.394 REG GEN 5231

Sogg a favore Banco di Sicilia spa filiale di Caltanissetta;sogg contro Edilizia e tecnica moderna srl con sede in Caltanissetta;

- -ipoteca iscritta il 25/02/1994 reg part.169 reg gen 2194

Sogg. a favore Banco di Sicilia spa filiale di Caltanissetta;sogg contro Edilizia e tecnica moderna srl con sede in Caltanissetta.

TRASCRIZIONI

- -Verbale di pignoramento del 20/11/07-Reg gen 6670,reg part.5089

Sogg. a favore Automobile club Caltanissetta; sogg.contro

- Verbale di pignoramento del 20/04/07-Reg gen 17904,reg part.12682

Sogg. a favore Banco di Sicilia spa, sogg. contro

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Nel consegnare alla S. V. la presente relazione il C T U è conscio di avere adempiuto al suo dovere con serena obiettività. Augurarsi che il lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia, il C T U ringrazia per la fiducia

accordatagli.

ALLEGATI

- 1) Planimetrie Catastali;
- 2) Elaborati grafici;
- 3) Certificato di Abitabilità
- 4) Copia pratiche edilizie;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Modello voltura N.C.E.U. e voltura C.T.;
- 7) Certificato Energetico
- 8) Cd;

Arch. Angelo Guadagnino