

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura iscritta al n. 87/1995 R.G. Es. promossa da Banco di Sicilia
S.p.A. (Avv. Giorgio Ganci) contro _____ (Avv. Raimondo
Maira).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Germano Perna, all'udienza del
19/04/2005, nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. Fabrizio Carà con
procedimento indicato in epigrafe al fine di accertare il valore degli immobili
siti in Caltanissetta e così contraddistinti:

OMISSIS

4) locale box in via G.A.Valenti s.n.c. in Caltanissetta al piano terra
(foglio 126 part. 586 sub 10) proprietaria per 1/6;

5) negozio in via Amico valenti n° 10 in Caltanissetta (ex via Borremans n°1) al piano terra (foglio 126 part. 599 sub 3) proprietaria per 1/3;

PREMESSA

Lo scrivente, all'udienza del 24/05/2005, prestava il giuramento di rito e successivamente veniva in possesso dei fascicoli delle parti.

Il sottoscritto iniziato l'esame della pratica, previo avviso dato alle parti con raccomandata A.R. n. 12524515536-1, 12524515548-6 e 12524515549-7, alle ore 15,30 del 21/09/2005 si accingeva ad effettuare il sopralluogo di accesso ai menzionati immobili alla presenza del signor _____ in rappresentanza della coniuge _____ sun altro _____ presenziava per la parte attrice.

Alla presenza continua dell'intervenuto, lo scrivente effettuava il sopralluogo e i rilievi ritenuti utili in ragione del mandato concessomi (vedasi verbale allegato).

Successivamente, il sottoscritto elargiva chiare disposizioni alla parte convenuta rappresentata dal _____ per il successivo e/o successivi incontri peritali, visto che per il citato sopralluogo di accesso non era stato possibile visionare i restanti immobili in quanto assenti e non avvisati gli attuali occupanti.

Per i motivi sopra esposti, per il congruo numero di unità immobiliare da periziare (otto unità) e per l'impossibilità di alcuni affittuari di permetterci di accedere ai locali nei giorni feriali, il verbale di sopralluogo veniva steso in date: 09/11/05 – 10/11/05 – 13/11/05 e 02/12/05.

Per detti incontri concordati telefonicamente con il _____, il sottoscritto si impegna ad avvisare la parte attrice a mezzo di fax e contatti

telefonici.

Si fa altresì notare, che in tutti i menzionati incontri non presenziava ne la diretta convenuta _____ ne la parte attrice rappresentata dall'av _____

All'uopo è bene precisare che nel primo sopralluogo ed in quello del 10/11/05 il _____ i dichiarava l'avvenuta morte della suocera _____

Per cui, attestato il decesso avvenuto in data 06/07/1994 (vedasi certificato di morte) e attestata la proprietà indivisa dei beni oggetto di pignoramento a mezzo di visure catastali, si prendeva atto che ancora oggi detti beni risultavano erroneamente attribuiti alle tre parti: _____

Pertanto, lo scrivente si trovava in dovere di volturare presso l'Ufficio Tecnico Erariale detti cespiti.

Si fa però notare, che il sottoscritto ha atteso fino al 28/12/2005 affinché detti beni oggetto della consulenza venissero caricati nella banca dati dell'U.T.E., ma poiché si riscontrava la necessità dell'Ufficio di avere ancor tempo, mi trovavo obbligato ad inserire le visure catastali non aggiornate sottolineando che a breve termine l'U.T.E. avrebbe inserito gli attuali proprietari come da voltura (vedasi copie successione e domande di voltura).

Nell'udienza del 24/05/2005, al sottoscritto veniva assegnato il termine di giorni 120 per il deposito della relazione di consulenza, ma oltre ai problemi sopra esposti, nel corso delle indagini presso gli uffici tecnici, si rilevava che il fabbricato sito in contrada Avvento (località Santa Barbara) presentava una pratica di sanatoria non ancora istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per il

verificarsi di tali eventi, lo scrivente si trovava nell'impossibilità di depositare entro il termine concesso la propria relazione e in data 28/09/2005 chiedeva ed otteneva dalla S.V.I. una proroga di giorni 90 per il deposito del proprio elaborato peritale.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Certificato di morte della _____
- Certificato di residenza _____

- Copia delle successioni;
- Domande di voltura.

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE 8): Locale box al piano terra di via G. A. Valenti s.n.c.

Quesito a):

Il locale in questione fa parte di un corpo di fabbrica ubicato in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta in via G. A. Valenti s.n.c..

L'immobile, situato in zona semicentrale della città, gode di un buon collegamento stradale con il centro di essa e di una immediata circonvallazione che permette di accedere alle grandi reti di comunicazioni viarie.

L'area su cui si sviluppa l'immobile, ricade in sottozona territoriale omogenea B2 (ambiti di edilizia semintensiva esistente) della Variante Generale di Revisione del P.R.G. Tale box risulta regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio n°126 alla particella 586 sub 10.

L'accesso al locale, composto da un unico corpo di box ad un solo livello, è garantito dalla via G.A.Valenti nella quale si innesta una stradella privata che permette di raggiungere il fabbricato in oggetto.

L'immobile, per metà interrato, è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato.

Il locale risulta composto da un unico vano delle dimensioni di 4,50 ml x 2,10 ml occupando una superficie lorda di 11,73 mq ed una superficie netta di 9,45 mq (vedasi foto 1-2-3-4).

Il locale viene utilizzato come ricovero utensili dalla vicina c' (vedasi quesito e). Nella parte antistante l'entrata è stato realizzato un soppalco.

Pessime sono le condizioni di conservazione delle pareti e del soffitto determinate dalla presenza di umidità ascendente e da forti infiltrazioni meteoriche che hanno cagionato un distacco dell'intonaco interno ed evidenti efflorescenze sul prospetto esterno. Mediocre, è invece, lo stato di manutenzione del pavimento.

Dal punto di vista strutturale l'appartamento risulta in buone condizioni. L'altezza utile del locale è di 3,10 ml.

Discreto risulta l'infisso esterno caratterizzato da una saracinesca in lamiera zincata. Il locale risulta provvisto di allaccio alla rete idrica pubblica e alla rete fognaria comunale.

Raffrontando il bene allo stato di fatto con la planimetria catastale censita non si notano anomalie di alcun tipo, per cui si attesta che è conforme a quanto dichiarato al N.C.E.U.

Quesito b):

Il fabbricato risulta costruito con licenza edilizia n° 14638/2569-v° del 27/11/1976 rilasciata alla _____ e successive concessioni di variante del 04/03/1978 n°21918 e del 27/03/1980 n°38782. In ragione da quanto accertato, presso l'ufficio tecnico comunale, risulta rilasciato un certificato di abitabilità e agibilità n°8706 in data 21/02/1983 (vedasi certificato di agibilità allegato al cespite 7).

Ma sebbene il complesso edilizio consti di cinque fabbricati ed in base ai dati assunti nel certificato di abitabilità, si può asserire di non essere certi circa la rispondenza del bene pignorato con la suddetta certificazione di abitabilità. In quanto questa risulta imprecisa e non descrittiva.

Mediante visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale si è potuto constatare che anche questo cespite risulta erroneamente di proprietà indivisa delle citate ditte indicate in premessa. Per cui, con l'avvenuto decesso della _____, lo scrivente si faceva carico di volturare il bene al N.C.E.U. (il costo per una nuova domanda di voltura da presentare all'ufficio tecnico erariale è di € 49,62 alla data odierna).

Per quanto concerne l'imposta ICI, il calcolo viene effettuato sulla superficie regolarmente catastata.

$$\text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 100 = (X \times 7 \%) / 2$$

$$€ 49,58 \times 1,05 \times 100 = (€ 5.205,90 \times 7 \%) / 2 = € 18,22 \text{ (imposta ICI)}$$

Per quanto riguarda le verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tributi di Caltanissetta, si rimanda all'allegata posizione debitoria fornita dall'Ufficio Tributi e descritta al cespite 2 quesito b.

Mentre, per quanto riguarda l'imposta di registro, questa è pari al 7% del valore o prezzo dichiarato, più l'imposta ipotecaria pari al 2%, più l'imposta catastale all'1%. Essendo quindi la valutazione del bene pari a €12.000,00 (vedasi quesito f) l'imposta di registro è pari a €1.200,00.

Quesito c):

Nel locale in questione non risulta nessun abuso.

Gli impianti di cui gode l'abitazione sono quello idrico ed elettrico, ambedue in condizioni mediocri.

Quesito d):

Vista la natura dell'immobile pignorato, lo scrivente procederà ad attribuire il più probabile valore di mercato del locale.

Quesito e):

In merito allo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione occupanti, lo scrivente ha preso nota dei dati generali dell'occupante ed ha potuto constatare che nel locale in questione non grava nessun contratto di locazione registrato (vedasi certificato dell'Agenzia delle Entrate allegato al cespite 3).

Il locale, secondo quanto dichiarato dalle parti in occasione del

sopralluogo del 9/11/2005, risulta essere ceduto a titolo gratuito a _____
_____ n lo scopo di usufruirne quale ricovero per gli utensili della vicina
_____ di cui egli stesso è titolare.

Il bene risulta curato da _____
cui amministratore è il _____

Nella situazione degli oneri condominiali risulta:

Dare somma a conguaglio dell'anno 2004 =	€ 375,64
- Dare mesi da maggio a dicembre 2005 =	
- € (53,86 + 50,83 + 50,83 + 50,83 + 50,83 + 50,83	
- + 5,65 + 5,65) =	€ 319,31
	totale € 694,95

A queste somme debitorie vanno aggiunte le spese per il rifacimento del lastrico solare, in quanto il _____ confermava esserci già predisposta una gara d'appalto per assegnare tali lavori (vedasi specchietto riepilogativo degli oneri condominiali allegato al cespite 7).

Quesito f):

Lo scrivente, esaminate le caratteristiche del locale nel loro insieme, ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, adottando come metodo di stima quello sintetico comparativo e utilizzando quale parametro tecnico il mq lordo dell'unità immobiliare.

Da indagini eseguite nella zona, presi come raffronto prezzi di mercato di immobili simili, assunto come valore minimo quello dedotto dalla rendita catastale opportunamente rivalutata ai giorni nostri, effettuata la media ponderata dei suddetti valori, si è determinato il più probabile valore di

mercato che si è assunto pari a 1.000,00 €/mq.

In ragione di quanto sopra, confortato anche dalle indagini di mercato svolte, il sottoscritto ritiene che il valore del bene oggetto di stima sia pari a:

Superficie catastale mq. 12,00 x €/mq. 1.000,00 = € 12.000,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
 - Corografia in scala 1/2000;
 - Stralcio del P.R.G. in scala 1/5000;
 - Planimetria catastale;
 - Visura catastale;
- Specchietto riepilogativo e ricevute sulla situazione degli oneri condominiali.

CESPITE 9): Negozio in via G. A. Valenti n° 10

Quesito a):

Il locale in questione è ubicato al piano terra di un edificio sito in

Caltanissetta in via G. A. Valenti n°10.

L'immobile, situato in zona semicentrale della città, gode di un buon collegamento stradale con il centro di essa e di una immediata circonvallazione che permette di accedere alle grandi reti di comunicazioni viarie.

L'area su cui si sviluppa l'immobile, ricade in sottozona territoriale omogenea B2 (ambiti di edilizia semintensiva esistente) della Variante Generale di Revisione del P.R.G. Tale locale risulta regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio n°126 alla particella 599 sub 3.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla via G. A. Valenti. L'immobile, di forma pressoché rettangolare, è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato.

Il locale risulta composto da un ampio vano adibito alla vendita di articoli di merceria intima e da un vano più sobrio dove è inserito il bagno. Complessivamente il locale occupa una superficie lorda di 74,00 mq ed una superficie netta di 65,68 mq (vedasi foto 1-2-3-4).

Ottime, sono le condizioni di conservazione delle pareti e del soffitto caratterizzato da un controsoffitto in . Buono, è invece, lo stato di manutenzione del pavimento.

Dal punto di vista strutturale l'appartamento risulta in buone condizioni. L'altezza utile del locale è di 3,00 ml.

L'infisso esterno è costituito da una saracinesca in lamiera zincata che risulta essere in buone condizioni. Il locale risulta provvisto di allaccio alla rete idrica pubblica e alla rete fognaria comunale.

Raffrontando il bene allo stato di fatto con la planimetria catastale

censita si nota essenzialmente una anomalia caratterizzata dalla formazione di un tramezzo divisorio che divide la zona vendita con il w.c. Il resto risulta conforme a quanto dichiarato al N.C.E.U.

Quesito b):

Il fabbricato risulta costruito con licenza edilizia n° 14638/2569-v° del 27/11/1976 rilasciata alla d. _____ e successive concessioni di variante del 04/03/1978 n°21918 e del 27/03/1980 n°38782. In ragione da quanto accertato, presso l'ufficio tecnico comunale, risulta rilasciato un certificato di abitabilità e agibilità n°18352/5565 v° in data 21/02/1983 (vedasi allegato certificato di agibilità).

Ma sebbene il complesso edilizio consti di cinque fabbricati ed in base ai dati assunti nel certificato di abitabilità, si può asserire di non essere certi circa la rispondenza del bene pignorato con la suddetta certificazione di abitabilità. In quanto questa risulta imprecisa e non descrittiva.

Mediante visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale si è potuto constatare che anche questo cespite risulta erroneamente di proprietà indivisa delle citate ditte indicate in premessa. Per cui, con l'avvenuto decesso della _____ lo scrivente si faceva carico di volturare il bene al N.C.E.U. (il costo per una nuova domanda di voltura da presentare all'ufficio tecnico erariale è di € 49,62 alla data odierna).

Per quanto concerne l'imposta ICI, il calcolo viene effettuato sulla superficie regolarmente catastata.

$$\text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 100 = (X \times 7 \text{ \%})/2$$

$$\text{€ } 1.731,37 \times 1,05 \times 100 = (\text{€ } 181.793,85 \times 7 \text{ \%})/2 = \text{€ } 636,28 \text{ (imposta$$

ICI)

Per quanto riguarda le verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tributi di Caltanissetta, si rimanda all'allegata posizione debitoria fornita dall'Ufficio Tributi e descritta al cespite 2 quesito b.

Mentre, per quanto riguarda l'imposta di registro, questa è pari al 7% del valore o prezzo dichiarato, più l'imposta ipotecaria pari al 2%, più l'imposta catastale all'1%. Essendo quindi la valutazione del bene pari a €111.000,00 (vedasi quesito f) l'imposta di registro è pari a € 11.100,00.

Quesito c):

Nell'appurare l'adeguatezza del locale rispetto alle concessioni rilasciate si è riscontrato una sola planimetria (vedasi pianta allegata) attestante la vicina ma non conforme rispondenza alla piantina catastale. E di fatto, mancando nella pratica la richiesta al frazionamento nonché lo stesso rilascio da parte dell'ufficio tecnico comunale, non si può asserire la rispondenza del bene in questione alle norme urbanistiche vigenti. Difatti, nel certificato di vendita al pubblico fornitomi dalla diretta occupante, si notano i numeri civici 10-12 come da seconda variante n°38782 del 27/03/1980 e non rispondente quindi all'attuale civico n°10.

Gli impianti di cui gode il negozio sono quello idrico ed elettrico, ambedue in buone condizioni.

Quesito d):

Vista la natura dell'immobile pignorato, lo scrivente procederà ad attribuire il più probabile valore di mercato del locale.

Quesito e):

In merito allo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione occupanti, lo scrivente ha preso nota dei dati generali

dell'occupante ed ha potuto constatare che nel locale in questione non grava nessun contratto di locazione registrato (vedasi certificato dell'Agenzia delle Entrate allegato al cespite 3).

Nel locale, secondo quanto dichiarato dalle parti in occasione del sopralluogo del 10/11/2005, risulta esserci un compromesso a favore dell'occupante sig. _____, ma non più concluso per l'entrata in vigore dell'ipoteca sull'immobile.

Il bene risulta curato da _____
cui amministratore è _____

Nella situazione degli oneri condominiali risulta:

Dare somma per il rifacimento terrazzo della _____

€ 290,26

- Dare mesi da gennaio a dicembre 2005 = € 187,76

totale € 694,95

A queste somme debitorie vanno aggiunte le spese per il rifacimento del prospetto (vedasi allegato specchietto di ripartizione delle spese straordinarie), in quanto il _____ mi confermava esserci presentata una richiesta di autorizzazione comunale. Tale somma è assunta in € 879,26.

Quesito f):

Lo scrivente, esaminate le caratteristiche del locale nel loro insieme, ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, adottando come metodo di stima quello sintetico comparativo e utilizzando quale parametro tecnico il mq lordo dell'unità immobiliare.

Da indagini eseguite nella zona, presi come raffronto prezzi di mercato

di immobili simili, assunto come valore minimo quello dedotto dalla rendita catastale opportunamente rivalutata ai giorni nostri, effettuata la media ponderata dei suddetti valori, si è determinato il più probabile valore di mercato che si è assunto pari a 1.500,00 €/mq.

In ragione di quanto sopra, confortato anche dalle indagini di mercato svolte, il sottoscritto ritiene che il valore del bene oggetto di stima sia pari a:

Superficie catastale mq. 74,00 x €/mq. 1.500,00 = € 111.000,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Corografia in scala 1/2000;
- Stralcio del P.R.G. in scala 1/5000;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Planimetria depositata presso l'ufficio tecnico comunale;
- Certificato di abitabilità;
- Autorizzazione di vendita al pubblico;

Specchietto ripartizione spese rifacimento prospetto e ricevute sulla situazione degli oneri condominiali.

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE 8): Locale box in via G. A. Valenti s.n.c. in
Caltanissetta al piano terra (foglio 126 part. 586 sub 10)
proprietaria per 1/2 =

€ 12.000,00

intero

CESPITE 9): Negozio in via Amico valenti n° 10 in
Caltanissetta (ex via Borremans n°1) al piano terra
(foglio 126 part. 599 sub 3) proprietaria per 1/2 =

€ 111.000,00

intero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS