

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



DETERMINAZIONE VALORE DI IMMOBILI E ACCERTAMENTI DI NATURA URBANISTICA E
RISPOSTE AI QUESITI CONSEGNATI AL C.T.U. IN SEDE DI UDIENZA **21/12/2009** DAL G.E.
D.SSA GABRIELLA CANTO.



Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Caltanissetta Dott. Gabriella CANTO
delegato alla Esecuzione Immobiliare contro la ditta

Premesso che:

- con ordinanza della S.V. ill.ma del 21/12/2009, la sottoscritta architetto Isabella Iannello veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella causa di espropriazione immobiliare (proc. N. 92/2008)) promossa da Finanziaria S.Giacomo , al fine di determinare il valore degli immobili, la definizione delle condizioni urbanistiche dei beni oggetto della esecuzione immobiliare di che trattasi e la loro situazione detentiva;
- il giorno **21/12/2009** la sottoscritta accettava l'incarico prestando **il giuramento** di rito e nel contempo prendeva cognizione del mandato affidatole;
- la sottoscritta acquisiva, come richiesto dalla V.S. in sede di udienza, **copia dell'estratto dell'Atto di Matrimonio** (All. n.2) con relativo atto del Notaio in cui si evince che i coniugi [REDACTED] sono in regime di separazione dei beni dal [REDACTED];
- la sottoscritta prioritariamente effettuava revisione della documentazione amministrativa a disposizione relativa agli immobili indicati nell'atto di pignoramento, prendendo atto della relazione sul ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento eseguita dal notaio dott. Gaspare MAZZARA con studio in Mussomeli (CL) in via Palermo n. 177; quindi effettuava indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta e l'Ufficio Tecnico Erariale per assumere informazioni e verificare la corrispondenza della documentazione in suo possesso, per accertare, in sede di sopralluogo, la sussistenza di trasformazioni eventualmente subite dagli immobili rispetto alla loro configurazione originaria e



procedere, nell'eventualità, all'acquisizione della documentazione tecnico amministrativa utile per verificarne la compatibilità con gli strumenti urbanistici ed i relativi regolamenti edilizi vigenti;

- la sottoscritta effettuava **sopralluogo** presso gli immobili oggetto della presente (All. n.3) dopo aver dato in precedenza comunicazione alle parti, iniziando così le operazioni peritali ed eseguendo gli accertamenti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico conferitole;

La sottoscritta sulla scorta degli atti reperiti presso gli uffici di competenza, sulla base degli accertamenti effettuati ed in seguito alle informazioni assunte, ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica che, per ordine espositiva, ho diviso in capitoli seguendo la stessa sequenza dei quesiti formulati dalla S.V che si articolano nei seguenti punti:

- 1) descrivere i beni pignorati nel contesto in cui sono inseriti;
- 2) procedere all'esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;
- 3) determinare lo stato detentivo dei beni medesimi, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento(che dovranno essere prodotti in copia), curando di indicare le rendite prodotte e producibili.
- 4) Verificare l'esistenza di formalità, di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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 (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, ecc.);

- 5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica (concessione edilizia) precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle concessioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità, e acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e certificazione energetica;
- 7) indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex legge 47/1985 e 724/94 e succ, modifiche ed integrazioni,... con determinazione degli oneri,... descrivere lo stato e la regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza; nonché indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;
- 8) referire circa la regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture;
- 9) determinare, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, 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;
- 10) prospettare, 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 contemplante, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con il più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero;... nel caso do motivata risposta circa la

separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redattp un progetto divisionale; si 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.



Si è proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica sulla base di dati acquisiti negli uffici di competenza urbanistica e del catasto, integrate con le informazioni assunte in loco .

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Premessa

Il verbale di pignoramento immobiliare acquisito in sede di udienza in data 24/02/2009, mi fornisce la prima informazione che i beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Caltanissetta ; vengono di seguito elencati così come descritti nel verbale di pignoramento :

1. Appartamento sito in Caltanissetta in via Leonida Bissolati n.29 piano 4°, in catasto al foglio di mappa 86 particella 709 subalterno 56;
2. vano box sito nello stesso edificio in via Leonida Bissolati adibito a box in catasto al foglio n. 86 particella 709 subalterno 89;
3. locale adibito a magazzino in via Malta cortile interno del n. 17 posto a piano seminterrato, in catasto al foglio 119 particella 736 subalterno 22;
4. vano adibito a box in via Leonida Bissolati (v. punto 1), in catasto al foglio di mappa 86 particella 709 subalterno 96.

1.a) - APPARTAMENTO via LEONIDA BISSOLATI

L'appartamento è ubicato al quarto piano di un edificio multipiano nel contesto di un complesso edilizio costituito da vari corpi di fabbrica destinati ad uso



residenziale, costruiti nell'ambito dei piani di espansione edilizia degli anni settanta in rispetto allo strumento urbanistico allora vigente .

L'immobile , distinto in catasto al foglio 86, particella n.709 sub. N. 56 , ubicato in Caltanissetta con ingresso da via **Leonida Bissolati n. 103** è stato costruito in forza della Licenza di costruzione edilizia del 17 Luglio 1972, n. 18837/2627-V[^] e successiva variante dell'8 Settembre 1973 n. 45397/6570-V[^] (All. n.4) che autorizzava la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica a struttura intelaiata nella'ambito del piano di zona "S.Petronilla".

L'immobile, come tutti gli altri edifici del corpo edilizio, può godere di un porticato perimetrale ed ampio spazio antistante il porticato , regolarmente delimitato da ringhiera metallica (con progetto presentato e approvato), di proprietà condominiale .

Posto al quarto piano di uno dei corpi di fabbrica con accesso dal n. 103 , l'appartamento è inserito in un contesto condominiale che **all'interno** si presenta in buono stato di manutenzione e funzionalità. Infatti il corpo scala ha dimensioni regolari e gode di illuminazione ed areazione. Anche l'ascensore è a norma ed è funzionante allo stato del sopralluogo.

L'appartamento - di pianta pressoché quadrata e composta da i seguenti ambienti funzionali: ingresso, salone , cucina ,bagno , lavanderia, ripostiglio e camere da letto - , è situato a destra salendo le scale , confinante con il vano scala e avente le pareti nord-sud cieche confinanti con altra ditta, mentre le pareti est-ovest esposte con finestrate e balconi.

L'appartamento ,come si può vedere dalle foto interne, **verte in BUONO stato di manutenzione** e si presenta rifinito in ogni sua parte con rivestimenti nelle pareti anche di tipo decorativo e pavimenti in ottimo stato costituiti da ceramiche decorate a disegno stampato. Gli infissi interni son costituiti da porte in legno tamburato colore noce con vetrate, gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

L'immobile nel suo complesso, rispetta le norme igienico-sanitarie avendo riscontrato regolarità negli impianti. Le aperture di ogni ambiente rispettano il rapporto di 1/8 della superficie piana. Gli infissi esterni sono regolari.

Si fa presente che a carico dell'edificio sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento del prospetto esterno, e lavori di consolidamento statico che riguardano i vani box interrati e di conseguenza il piazzale esterno che di essi ne costituisce il solaio . Di questo si parlerà ampiamente nel capitolo 6 sulla regolarità urbanistica.



1.b) - AUTORIMESSE via BISSOLATI

I locali destinati ad autorimesse ,contemplati nel verbale di pignoramento, sono ubicati nel piano sottostrada dell'edificio sopra descritto di via Bissolati. La costruzione di tali locali interrati è stata autorizzata con variante al progetto originario dei corpi di fabbrica , con apposita licenza edilizia del 14/05/1973 n. 11209/1518-V^.

I vani box che riguardano il procedimento di pignoramento sono i seguenti:

- 1) vano interrato foglio n.86, particella 709, sub 89;
- 2) vano interrato foglio n. 86 particella 709 sub 96.

Come ho accennato nel capitolo precedente, sono in corso lavori di consolidamento a carico dei pilastri e solai dei vani interrati che interessano quindi anche le autorimesse oggetto della presente relazione. Conseguentemente a tali lavori (di cui si parlerà in seguito) , sono state abbattute le pareti perimetrali di tutte le autorimesse interrate (vedi foto) al fine di consolidare pilastri e travi. **Pertanto , per descrivere i beni, si farà riferimento alle planimetrie catastali e alle planimetrie di progetto che comunque rispettano la configurazione iniziale dei locali e delle particelle originarie anche in termini di superficie.**

Con accesso dallo scivolo condominiale, subito scendendo, incontriamo il locale di cui al punto 1), vano di mq 24,50 a pianta rettangolare con altezza di metri 3,65. L'accesso dell'autorimessa ha le dimensioni di progetto pari a 2,30 x 2,45.

L' autorimessa di cui al punto 2) è ubicata entrando dalla rampa condominiale in fondo a destra. Ha un accesso di dimensioni pari a metri 2,50 x 2,45, una altezza di metri 3,65 ed una superficie di mq 18.



Allo stato del sopralluogo i lavori di consolidamento (che prevedono totale rifacimento delle pareti perimetrali , delle pavimentazioni e dei solai) sono in corso; pertanto sui luoghi è stato possibile riscontrare lo stato di avanzamento degli stessi che prevedono ancora la realizzazione delle tramezzature, rifiniture ed impianto elettrico e quant'altro per dare i lavori finiti a perfetta regola d'arte. Non si esprime nulla riguardo il grado dello stato di conservazione in quanto è chiaro che a fine lavori gli immobili saranno considerate come nuove costruzioni.

1.c) – DEPOSITO via MALTA

Il locale destinato a deposito, è sito in via Malta con numero civico catastale n. 53, ma con ingresso da un cortile interno condominiale al n. 17. L'immobile è un locale seminterrato facente parte di un edificio per civile abitazione costruito in forza della concessione edilizia n° 21680/3040- V^ del 12 .03. 1971 intestata a [REDACTED] [REDACTED] al quale veniva concessa la voltura della C.E. intestata a [REDACTED] [REDACTED] e approvata la variante al progetto di cui la concessione sopraccitata (All. n.5)

Individuato in catasto al foglio n.119 particella 736 sub 22, si presenta con una conformazione planimetrica rettangolare molto allungata avente una consistenza di mq. 218 ed una altezza di metri 4,86 come da dati catastali.

L'accesso è dato da una ampia saracinesca dotata di sistema di apertura elettrico. All'interno del locale è un soppalco con struttura in ferro profilato realizzato a seguito di autorizzazione sindacale del 24/02/1998 n° 7168 (All.n.6). Come si legge nella relazione tecnica presentata a corredo del progetto , esso prevedeva un soppalco con superficie calpestabile di mq. 87 circa e posto ad una altezza dal pavimento a metri 2,70 circa.

Il locale nel suo complesso risulta rifinito nelle pareti perimetrali e nel soppalco, il piano di calpestio del locale non è pavimentato ma è finito con battuto di cemento.

- 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo la sottoscritta verificava e accertava la rispondenza dei beni sopra descritti con quelli del verbale di pignoramento e ne deduceva che trattasi dei medesimi beni. Pertanto, avendo prodotto copia delle visure e delle planimetrie catastali si possono scrivere i seguenti dati identificativi facendo notare che il numero civico catastale dell'appartamento di via Bissolati è 29, mentre nel portone di ingresso risulta il n. 103 secondo la sequenza degli ingressi di tutta la via.

Appartamento via Bissolati

- Unità Immobiliare Urbana, Via Leonida Bissolati n. 29(catastalmente)piano 4, Foglio 86, particella 709 sub 56 ctg. A/3 Consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19.

Intestati:

nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2;

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2 ;

Unità confinante con via Bissolati dal prospetto frontale principale (cortile condominiale), con spazio aperto dal retro prospetto, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] (All. n.7-8).

Autorimessa via Bissolati

- Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella709 sub 96 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 18 mq. Rendita € 89,24. Intestato :

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1;

Unità immobiliare confinante con corridoio condominiale, proprietà campo chiaro e proprietà [REDACTED] (All. n.9-10).

Autorimessa via Bissolati

Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella709 sub 89 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 23 mq. Rendita € 114,03. Intestati :

nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2; nato a [REDACTED] il [REDACTED],

proprietà per 1/2 ;

unità immobiliare confinante con corridoio condominiale, proprietà [REDACTED], e con

proprietà (All. n.11-12).



Locale deposito via Malta

Unità immobiliare Urbana Foglio 119 Particella 736 sub. 22 ctg. C/2 classe 5
consistenza 218 mq Rendita € 866,92. Intestati : nata a [REDACTED] il ,
proprietà per 50/100; nato a [REDACTED] il proprietà per 50/100 ;



Immobile confinante con cortile interno condominiale, con traversa viale della
regione (via Istria), con proprietà (All. n.13-14).

3) Stato detentivo dei beni

I beni di cui sopra oggetto di pignoramento non sono occupati da terzi. Le autorimesse di via Bissolati al piano seminterrato non sono utilizzabili per motivi di lavori di consolidamento, l'appartamento di via Bissolati n. 103, è occupato dal proprietario, il deposito di via Malta è utilizzato dal proprietario come deposito pertinente ad una attività commerciale in esercizio in via Malta.



4)-5) Formalità , vincoli e trascrizioni

Sui beni non gravano vincoli di natura urbanistica o di carattere storico-artistico. In riferimento alle trascrizioni si riportano in allegato le TRASCRIZIONI CONTRO dal 2008 ad oggi (all. n.20).

6) Regolarità edilizia e urbanistica/ Cert. Energetica

Appartamento via Leonida Bissolati n.103

L'immobile , distinto in catasto al foglio 86, particella n.709 sub. N. 56 , ubicato in Caltanissetta con ingresso da via Leonida Bissolati n. 103 è stato costruito in forza della Licenza di costruzione edilizia del 17 Luglio 1972, n. 18837/2627-V[^] e successiva variante dell'8 Settembre 1973 n. 45397/6570-V[^] che autorizzava la



costruzione di n. 4 corpi di fabbrica a struttura intelaiata nella'ambito del piano di zona "S.Petronilla".

Secondo le indicazioni degli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. , adeguata alle prescrizioni del D. Dir. N. 570 del 19/7/2005 ,l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea **B3** così definita dal certificato di destinazione urbanistica: " Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica"(All. n.15).

Autorimesse via Leonida Bissolati

La costruzione dei locali interrati è stata autorizzata con variante al progetto originario dei corpi di fabbrica(C.E. sopracitata) , con apposita licenza edilizia del 14/05/1973 n. 11209/1518-V^.

La destinazione urbanistica, essendo locali facenti parte dell'immobile di cui sopra, equivale a **B3** e cioè " Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica".

Come accennato nel primo capitolo della presente relazione, sono in corso lavori di risanamento strutturale dei pilastri del piano seminterrato e lavori di manutenzione straordinaria a carico del prospetto esterno dell'intero corpo di fabbrica. Tali lavori di conseguenza interessano i locali oggetto di pignoramento.

Il progetto di risanamento è stato redatto dal Dott. Ing. Michele Scarpulla che ha ricevuto l'incarico dal Condominio Palazzo Pastorello di via Bissolati, 95-127, di redigere il progetto dei lavori afferenti il risanamento strutturale dei pilastri di piano seminterrato del palazzo condominiale . Il progetto viene approvato ed il condominio viene autorizzato ad eseguire i lavori in data 08/05/2006 con autorizzazione n° 9308 (All.n 16). Successivamente vengono autorizzati i lavori di manutenzione straordinaria degli edifici in data 16/02/2009 n° 36324

I lavori vengono consegnati all'impresa esecutrice in data 09/04/2009 e sono ancora in corso. Si riporta la planimetria di progetto approvato con l'indicazione della autorimesse oggetto della C.T.U.(All. n.17-17B).

Il condominio aveva eseguito lavori di consolidamento ai sensi della legge n. 64/74 e del D.M. 24/01/86 del Genio Civile di Caltanissetta, depositati con parere favorevole in data 06/02/98 al n° 52/98.

I lavori sono stati commissionati per lo stato di ammaloramento avanzato dei pilastri dei locali seminterrati, per i conseguenti dissesti strutturali e per il ripristino della sicurezza statica degli stessi. In sede di sopralluogo nell'ambito esterno dell'edificio, si è potuto constatare un visibile cedimento del piano del cortile interno condominiale, piano che corrisponde al solaio delle autorimesse in corso di consolidamento.

Allo stato attuale già sono stati eseguite le indagini e verifiche dei dissesti e sono stati eseguiti interventi di consolidamento sui pilastri finiti i quali verranno ripristinati i luoghi sia da un punto di vista statico-strutturale che da un punto di vista architettonico.

Locale deposito via Malta

Il locale destinato a deposito, è sito in via Malta con numero civico catastale n. 53, ma con ingresso da un cortile interno condominiale al n. 17. L'immobile è un locale seminterrato facente parte di un edificio per civile abitazione costruito in forza della concessione edilizia n° 21680/3040- V[^] del 12 .03. 1971 intestata a [REDACTED] al quale veniva concessa la voltura della C.E. intestata a [REDACTED] e approvata la variante al progetto di cui la concessione sopracitata.

Individuato in catasto al foglio n119 particella 736 sub 22, l'immobile ricade in zona urbanistica **B1** "Ambiti di edilizia intensiva esistente";

La zona B1 è normata dagli artt.20 e 21, la zona B3 dall'art.23 delle norme tecniche di attuazione della variante generale di revisione del PRG.

Dette unità immobiliari risultano abitabili e agibili.

Certificazione Energetica (All. n.18)

La certificazione energetica viene considerata solo per l'immobile destinato ad abitazione di via Bissiloati n. 103.

Attualmente non sussiste per tale immobile la certificazione energetica, pertanto non viene proposto un esempio con i dati che è stato possibile reperire. La classe energetica globale risultante è : **edificio di classe "G"** .

7) Sanatoria Edilizia/ICI/Imp. Reg./Voltura

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Sanatoria

Non sussistono domante di sanatoria edilizia a carico degli immobili oggetto di pignoramento. Gli immobili sono stati realizzati in rispetto ai progetti originari approvati e non sono state riscontrate variazioni planimetriche o volumetriche fuorché l'esistenza di un piccolo we ricavato all'interno del locale deposito di via Malta per regolarizzare il quale è sufficiente una operazione tecnica di variazione catastale al fine di configurarlo in planimetria.

Dati per il pagamento dell'ICI (2^a casa)

Appartamento via Bissolati

- Unità Immobiliare Urbana, Via Leonida Bissolati n. 29(?)piano 4, Foglio 86, particella 709 sub 56 ctg. A/3 Consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19.

€ 453,19 x 1,05 x 100 = € **47.584,95**

Autorimessa via Bissolati

- Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella 709 sub 96 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 18 mq. Rendita € 89,24.

€ 89,24 x 1,05 x 34 = € **3.185,86**

Autorimessa via Bissolati

Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella 709 sub 89 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 23 mq. Rendita € 114,03.

€ 114,03 x 1.05 x 34 = € **4.070,87**

Locale deposito via Malta

Unità immobiliare Urbana Foglio 119 Particella 736 sub. 22 ctg. C/2 classe 5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

consistenza 218 mq Rendita € 866,92.

€ 866,92 x 1,05 x 100 = € **91.026,60**



Imposta di Registro

La disciplina del c.d. prezzo valore , originariamente introdotta dall'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, è stata modificata dall'art. 1 , comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296, in vigore dal 1° gennaio 2007.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497 della legge 266/2005, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per determinate categorie di trasferimenti immobiliari è identificata con il" valore catastale" , indipendentemente dal corrispettivo pattuito o del reale valore indicato in atto.

Non vi rientrano invece l'espropriazione forzata, e i provvedimenti giudiziari la cui tassazione è commisurata al prezzo e non al valore. Pertanto nel nostro caso vengono così dedotti i seguenti dati di imposte.

- Tassazione prima casa:

Imposta di Registro 3% del valore stimato

“ Catastale € 168,00

“ Ipotecaria € 168,00

Conservatoria € 90,00

Bolli € 230,00

- Tassazione seconda casa:

Imposta di Registro 7% del valore stimato

“ Catastale 1% del valore catastale

“ Ipotecaria 2% del valore catastale

Conservatoria € 90,00

Bolli € 230,00

Voltura a favore dell'aggiudicatario

Le spese di voltura comprensive di onorario tecnico e di bolli è di € 180 circa.



- 8) Riaccatastamento

Non si palesa la necessità di procedere ad operazioni di riaccatastamento e/o vulture ai fini della vendita.

- 9 Probabile Prezzo di Mercato

(vedi stima allegata)

Si riporta il quadro riassuntivo del valore di mercato dei singoli immobili rimandando, per gli approfondimenti, alla relazione di stima allegata (All.n.1) :

Tabella riassuntiva

IMMOBILE	SUPERFICIE - MQ	VALORE A MQ	VALORE TOTALE
Appartamento via Bissolati 103 <u>foglio 86 part.709 sub 89</u>	131.784(con s.n.r. al 60%)	€ 1.300	€ 171.319
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 89</u>	24	€ 950	€ 22.800
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 96</u>	18	€ 950	€ 17.100
Deposito (<u>foglio 119 part.736 sub 22</u>)	218	€ 845	€ 184.210
Totale valore immobili			€ 395.429

Totale valore immobili pignorati € **395.429**

- 10) Diritti e oneri reali

Appartamento via Bissolati

Unità Immobiliare Urbana, Via Leonida Bissolati n. 29(?)piano 4, Foglio 86, particella 709 sub 56 ctg. A/3 Consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19.

Diritti e oneri reali : nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED],
proprietà per 1/2;

nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 ;

Autorimessa via Bissolati

- Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella709 sub 96 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 18 mq. Rendita € 89,24.

Diritti e oneri reali :

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1;

Autorimessa via Bissolati

Unità immobiliare urbana, via Leonida Bissolati piano S1, foglio 86 particella709 sub 89 ctg. C/6 classe 3 Consistenza 23 mq. Rendita € 114,03.

Diritti e Oneri reali:

nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2;

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2 ;

Locale deposito via Malta

Unità immobiliare Urbana Foglio 119 Particella 736 sub. 22 ctg. C/2 classe 5 consistenza 218 mq Rendita € 866,92.

Diritti e oneri reali:

nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 50/100;

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 50/100 .

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto e si rassegna la presente relazione che si compone di 15 pagine esclusi gli allegati.

IL CTU
Arch. IANNELLO Isabella

ALLEGATI

NUMERO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0	Rilievo Fotografico
1	Relazione d stima
2	Estratto dell'Atto di Matrimonio
3	Verbale di sopralluogo
4	Licenza di Costruzione Edilizia n.45397/6570 v^ del 8.9.1973
5	Licenza di Costruzione Edilizia n.21680/3040 v^ del 12.03.1971
6	Autorizzazione sindacale per lavori sopralluogo n.7168 del 24.02.1998
7	Visura catastale fg.86 part. 709 sub 56
8	Planimetria catastale fg.86 part. 709 sub 56
9	Visura catastale fg.86 part. 709 sub 96
10	Planimetria fg.86 part. 709 sub 96
11	Visura catastale fg.86 part. 709 sub 89
12	Planimetria catastale fg.86 part. 709 sub 89
13	Visura catastale fg.119 part. 736 sub 22
14	Planimetria catastale fg.119 part. 736 sub 22
15	Certificato di Destinazione Urbanistica del 24-05-2010
16	Autorizzazione Comunale lavori di Consolidamento dell'08.05.2006
17-17B	Planimetria di progetto (configurazione finale) autorimesse v. Bissolati
18	Certificazione energetica
19	Spese documentate
20(a,b,c,d,e,f,g,)	Trascrizioni Contro
21	Specifica onorario

ALL. N. 0

RILIEVO FOTOGRAFICO
Complesso edilizio via Bissolati

RELAZIONE DI STIMA

**1 – Operazioni preliminari**

Gli studi preliminari che sono stati effettuati per la determinazione del “più probabile valore di mercato “ dei beni oggetto della presente consistono essenzialmente nelle seguenti operazioni:

- ricognizione esterna dei luoghi per avere cognizione delle caratteristiche della zona di ubicazione del bene e prendere nota delle peculiarità e/o dei fattori positivi e non che influenzano la valutazione di un immobile (caratteristiche estrinseche di appetibilità del bene);
- studio dell’andamento della compravendita di nuove costruzioni e usato nell’ambito del mercato immobiliare di Caltanissetta attraverso fonti dirette di agenzie e operatori del settore (imprese costruttrici);
- analisi dei valori riscontrati e studio delle caratteristiche dei singoli beni da stimare con riscontro dei prezzi reperiti nel contesto in cui risulta ubicato il bene;
- ricognizione interna dove possibile , analisi degli elementi necessari per effettuare una stima consona al tipo edilizio e al tipo di rifiniture e al corredo degli impianti (caratteristiche intrinseche del bene)

2- Considerazioni tecnico-economiche.

I beni in oggetto, come meglio descritti nei paragrafi precedenti, essendo ubicati in via Malta e via Bissolati , possono essere riguardati come immobili ricadenti in una zona urbanistica con caratteristiche simili. Infatti sono ubicati in quella parte di città che fino agli inizi degli anni 70 aveva ancora le caratteristiche di periferia e che nell’arco di alcuni decenni, si è trasformata, supportata dalle previsioni del precedente strumento urbanistico che la definiva come zona di espansione, da zona con edificazione rada, in zona residenziale intensiva.

Tale parte di città, priva di interesse storico-ambientale, è di formazione novecentesca, a seguito di edificazione in prevalenza di iniziativa privata che dagli anni settanta ad oggi ha

fatto spiccare da terra voluminosi edifici multipiani composti da tre o quattro corpi di fabbrica in alternanza ad edifici di piccolo taglio dando alla zona una caratteristica di tipologia edilizia a torre e in linea. L'attuazione di lottizzazioni e piani di costruzione hanno fatto perdere il carattere di edificazione rada, tanto da essere definiti nella variante generale del PRG zone B1 e B3 cioè di edilizia intensiva.

Da un'indagine eseguita nella città e da informazioni assunte tra operatori immobiliari, emerge che la città di Caltanissetta attraversa un periodo non proprio fiorente del mercato immobiliare, dovuto a diversi fattori economici che in campo edilizio si traducono nel fenomeno, secondo il quale, a fronte di una costante domanda di nuovi alloggi, si registra il blocco dell'edificazione di nuove abitazioni a causa della saturazione delle aree edificabili nel centro urbano. Tale fenomeno è comunque spiegabile dal fatto che abbiamo assistito all'esodo dei cittadini dal centro storico verso il nuovo centro urbano, favorito, fino a qualche anno fa, dalle politiche urbanistiche di allargamento della città secondo le previsioni dell'ancora vigente PRG redatto nel 1961, nonché dalle favorevoli politiche di finanziamento della casa per le classi meno abbienti. Segnale del cambiamento della politica urbano-territoriale è senz'altro espressa, per esempio, dai contenuti del nuovo Piano Regolatore Generale, che non prevede le classiche zone di espansione con indici che permettono di costruire case collettive "a torre", ma dato i bassi indici previsti, mira al risanamento ed alla riqualificazione di quelle zone, limitrofe alla città, popolate da case unifamiliari, spesso realizzate disordinatamente, più o meno abusivamente ed in assenza di opere di urbanizzazione, indispensabili non solo per assicurare un minimo di qualità della vita sociale del cittadino.

Pertanto in questa fase transitoria, in attesa della concreta realizzazione di quanto programmato, il mercato immobiliare si protende verso le case unifamiliari usate in zone extraurbane, o lontane comunque dal centro, registrando una domanda crescente da parte delle fasce sociali più abbienti.

Gli appartamenti ubicati in zona urbana non centrale, hanno una buona richiesta di mercato proprio per il fatto che, la mancanza di aree edificabili nel PRG vigente e le politiche urbanistiche-territoriali di decentramento dei servizi terziari, rendono molto appetibili gli immobili ubicati in quelle zone dove, lontani dal nucleo centrale della "Piazza", ci si trova dislocati nelle adiacenze del secondo nucleo della città. Stiamo parlando della parte finale della via Rosso di San Secondo, via Catania, quartiere santa Petronilla, viale Sicilia, zone residenziali, edificate dagli anni '60 così come una parte di

Viale della Regione. Queste zone presentano un'appetibilità elevata nella richiesta di immobili per la residenza. In quanto sono tutte zone dove non manca nessun servizio.

Nella zona in oggetto, nell'ultimo ventennio possiamo assistere alla crescita di importanti istituzioni di strutture sanitarie, di numerose attività commerciali e direzionali, presenza di sedi di Istituti bancari e istituti assicurativi, almeno in numero di quattro, nonché edilizia scolastica pubblica, oltre che privata.

3 – Scopo e criteri di stima

Generalità

Dall'indagine svolta nelle zone limitrofe a quella interessata, mirata a conoscere i valori di recente compravendita di immobili, da informazioni presso operatori del settore immobiliare e da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico Comunale, è stato possibile effettuare un confronto tra i prezzi di mercato applicati nella vendita di immobili simili, a quelli in oggetto, in modo tale da potere avere un parametro attendibile, dal quale partire ed al quale effettuare le giuste aggiunte o detrazioni, occorrenti per tenere conto delle differenze esistenti tra i fabbricati scelti come riferimento (di cui è noto il valore) e quello in oggetto, al fine di potere stabilire il suo "più probabile valore di mercato".

Lo scopo della stima quindi è quello di determinare il "valore venale in comune commercio" (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), con cui i beni di che trattasi potrebbero essere venduti nel contesto del mercato immobiliare dell'uso del Comune di Caltanissetta partendo proprio dall'analisi generale del mercato immobiliare locale per arrivare a focalizzare l'interesse sulle vendite di beni effettuate nell'ultimo anno nel corso del secondo semestre.

La stima è stata effettuata in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova il bene (anche in relazione ai lavori in corso); in considerazione dell'ubicazione e della zona urbanistica; della facilità di accesso; dell'esposizione; della tipologia del bene stesso ed infine, dell'appetibilità della zona.

Si adotterà per la determinazione del valore di mercato un procedimento avente come fondamento logico la comparazione: **metodo diretto o sintetico**.

Questo procedimento si basa, quindi, sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare; beni cioè con caratteristiche e rifiniture simili e simile stato conservativo e la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto; ma è altrettanto fondamentale

individuare le cosiddette “Unità Tipiche” cioè articolare il bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzioni (appartamento – autorimesse seminterrati – deposito) di cui il bene risulta costituito .



4 - I valori di mercato

Le indagini di mercato sono state condotte per

A) **abitazioni** a partire dalle zone limitrofe alla zone che presentano come tipologia prevalente abitazioni civili non di tipo economico (Via Malta- Via Bissolati - Viale della Regione- Viale Trieste - Viale Sicilia – Via Rosso di San Secondo-parte alta , Via Leone XIII – Zona S.Pertronilla). Sono state prese in esame le abitazioni all’interno di edifici a più di tre piani con ascensore ed aventi uno stato conservativo normale ,buono, ottimo e quindi il cui utilizzo non è subordinato a lavori di ristrutturazione interna. È stata esclusa dall’indagine la zona centrale; il valore di mercato assunto si riferisce all’appartamento allo stato attuale e , considerato che sono in corso i lavori di rifacimento del prospetto, tale valore terrà conto, in termini positivi, di tale ristrutturazione.

B) **deposito – magazzino.** è stata condotta un’indagine più vasta nel territorio in quando il suo valore dipende più dalle caratteristiche intrinseche del bene stesso che all’ubicazione. L’indagine si è rivolta a magazzini deposito ampi, con facile accesso, e possibilità di scarico merci;

C) **Autorimesse**

Per le autorimesse – ricordando che esse sono oggetto di ricostruzione totale - l’indagine dei prezzi di mercato è stata condotta su edifici di nuova o recente costruzione riguardando le stesse come già ricostruite. Tuttavia verrà effettuato un lieve aggiustamento del prezzo riscontrato perché trattasi di rifacimento totale e non di nuova costruzione.

Dalla conoscenza diretta del mercato (dell’usato) quindi, posso asserire che sul mercato immobiliare urbano semicentrale e periferico, per abitazioni di tipo civile (non cioè economico), riferiti al secondo semestre dell’ultimo anno, vengono comunemente riconosciuti i seguenti valori a mq. di superficie lorda:

1) per le abitazioni si riportano i valori secondo le caratteristiche e rifiniture dell’usato:

Min €/mq 950 Max €/mq 1400 (buono);

2) Per il deposito si riportano i seguenti valori:

Min €/mq 700 Max €/mq 990 (normale);

3) Autorimesse

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300 (nuova costruzione) ;

Concludendo con le considerazioni a carattere generale possiamo dire che ai fini estimativi per la scelta del valore più congruo tra quelli riscontrati nel mercato immobiliare di Caltanissetta, abbiamo considerato soprattutto le caratteristiche intrinseche del bene (stato conservativo – rifiniture- luminosità ambienti – servizi e accessori -), e quelle estrinseche legate alla ubicazione del bene in relazione alla appetibilità della zona da un punto di vista urbanistico in relazione alle tendenze attuali di domanda, alla presenza di servizi strutture pubbliche, commerciali e alla possibilità di parcheggio e manovra di qualsiasi mezzo. Per le considerazioni di cui sopra i beni oggetto della CTU verranno stimati con il valore massimo tra quelli riscontrati proprio perché aventi caratteristiche **intrinseche ed estrinseche appetibili.**

5 - Determinazione del valore degli immobili

5.1- Appartamento via Bissolati, 103(foglio 86 part.709 sub 56)

Secondo i valori riscontrati possiamo definire congruo per il nostro bene un prezzo al metro quadrato che si avvicina al valore massimo :

MIN € 950 MAX € 1400

Valore assunto al mq. di superficie lorda = € 1300

€ 1300 x mq.120,36 = € **156.468**

Superficie non residenziale in quota percentuale del 60% = mq. 10,88+ 8,16 = mq.11.424

€ 1300 x mq. 11.424 = € **14.851**

Valore totale = € **171.319**

5.2- Autorimessa via Bissolati, (foglio 86 part.709 sub 89)

Per le autorimesse , riguardate come già ricostruite , va assunto un prezzo di poco inferiore al valore minimo riscontrato per le nuove costruzioni.

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300

Valore assunto al mq. di superficie = € 950

€ 950 x mq. 24 = **€ 22.800**



5.3- Autorimessa via Bissolati, (foglio 86 part.709 sub 96)

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300

Valore assunto al mq. di superficie = € 950

€ 950 x mq. 18 = **€ 17.100**



5.4- Deposito via Malta 53, (foglio 119 part.736 sub 22)

Min €/mq 700 Max €/mq 990 (normale);

Valore assunto al mq. di superficie = € 845

€ 845 x mq. 218 = **€ 184.210**

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE - MQ	VALORE A MQ	VALORE TOTALE
Appartamento via Bissolati 103 <u>foglio 86 part.709 sub 56</u>	131.784(con s.n.r. al 60%)	€ 1.300	€ 171.319
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 89</u>	24	€ 950	€ 22.800
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 96</u>	18	€ 950	€ 17.100
Deposito <u>(foglio 119 part.736 sub 22)</u>	218	€ 845	€ 184.210
Totale valore immobili			€ 395.429

IL C.T.U.

