

Ill.mo Signor Giudice Istruttore
del Tribunale di Gela

Espropriazione Immobiliare Iscritta al n. 19/04 del Tribunale di
Gela

promossa da
Unicredito Gestione Crediti Banca S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sig.

Signora

contro

nato a

nata a

e

L'anno duemilacinque, il giorno quindici, del mese di Gennaio, il sottoscritto Arch. Vincenzo Riela, con studio in Gela via G. Verga, 77, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 483, veniva nominato dal Sig. Giudice, quale C.T.U. nella Causa di Espropriazione Immobiliare iscritta al n. 19/04 del Tribunale di Gela, promossa da Unicredito gestione crediti, rappr. e difesa dall'Avv. I

- contro - il Sig. nato a e la Sig. nata a

Accettato l'incarico lo stesso giorno prestava giuramento per descrivere e valutare i beni immobili sottoposti a pignoramento. Dopo aver studiato il fascicolo, reperito la cartografia necessaria presso il Comune di Gela e l'U.T.E. di Caltanissetta, individuando i beni immobili oggetto della presente, nei modi previsti dalla legge, giusto avviso alle parti con lettera raccomandata, fissava per il giorno 6 del mese di Aprile dell'anno 2005 un primo sopralluogo per effettuare le indagini di rito.

Alle ore 15,30 del giorno prefissato (06.04.05), il sottoscritto si recava presso l'immobile sito in Gela, nella via Fratelli Bandiera n. 120/122 identificato al N.C.E.U. foglio 182, particella 165 piano terra e al foglio 182, particella 165, sub. 2 - 3 - 4 oggetto di perizia.

Nessuna delle parti in causa risultava essere presente.

Alle ore 16:00 iniziava le operazioni peritali, il tutto come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

Alle ore 16:15 terminava le operazioni peritali sugli immobili come da verbale.

Negli immobili oggetto di perizia il sottoscritto C.T.U. ha eseguito un'ispezione generale per costatarne lo stato dei luoghi, prendendo appunti in separato foglio, al fine di svolgerli successivamente, convenientemente nel presente rapporto. Il tutto supportato da un rilievo fotografico (allegato n. 2).

Ultimati gli accertamenti e quant'altro ritenuto necessario per l'adempimento



dell'onorevole incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto procedeva:

- 1) alle indagini di mercato presso mediatori, notai o comunque soggetti ad operazioni di compravendita per il reperimento dei prezzi di mercato di beni simili a quelli da trattare;
- 2) alla ricostruzione, per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, delle vicende giuridiche dell'immobile staggito;
- 3) al reperimento di tutti quei dati, riguardanti l'immobile e quant'altro fosse opportuno per poter rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto presenta la propria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

STATO DEI LUOGHI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato sito in Gela nella via Fratelli Bandiera n. 120/122, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 piano terra e al foglio 182, part. 165 sub 2/3/4

In seguito al sopralluogo effettuato in data 06.04.2005, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile sito in Gela, nella via F. Bandiera n. 120/122, identificato al N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, (allegato n. 3), ricade per effetto del P.R.G. approvato con D.A. n. 171 del 19.07.1971 all'interno della zona territoriale omogenea A 1/2. La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è situata nel quartiere Borgo, caratterizzata principalmente da edilizia residenziale privata.

L'immobile, oggetto di stima è ubicato ai margini del centro storico Federiciano di Gela e consta di quattro livelli fuori terra.

All'esterno l'immobile si presenta di forma regolare, i prospetti risultano rifiniti con uno strato di malta bastarda al piano terra, mentre nei restanti piani risulta allo stato grezzo; gli infissi esterni sono in materiale plastico di colore marrone chiaro ad eccezione del piano terra dove vi è una saracinesca in ferro. Sul lastrico solare si delinea la presenza di una copertura realizzata con materiali precari. L'immobile confina sul lato sud con la via F. Bandiera, nei lati nord, est ed ovest con altre ditte.

Dagli accertamenti fatti presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela non risulta nessuna documentazione in quanto l'immobile risulta essere di antica costruzione.

Distinguiamo l'immobile catastalmente:

1. piano terra riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, (nelle visure catastali non risulta nessun subalterno) categoria A/6, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 38,32;
2. piano primo riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 75,61;
3. secondo piano riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 56,71;
4. terzo piano riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, sub 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 56,71;

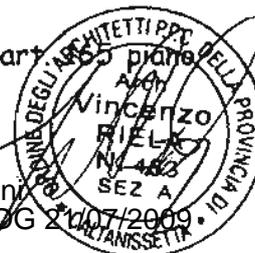
Osservazioni

Riguardo gli immobili oggetto di pignoramento, alla data del 26.04.2005, risulta, dagli atti anagrafici della popolazione residente del Comune di Gela (allegato n. 5), essere la residenza del sig. _____ degli esecutati.

Riguardo gli immobili oggetto di pignoramento risultano alla data odierna censiti in catasto:

1. per gli immobili siti in Gela riportati nel N.C.E.U. al foglio 182 part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



terra in ditta (erroneamente trascritto nella visura catastale come) nata a e a nato a proprietari per 1/2;

2. per gli immobili siti in Gela riportati nel N.C.E.U. al foglio 182 part. 165, sub 2/3/4 in ditta nata a e a nato a proprietari per 1/2;

Riguardo il terzo piano dalle planimetrie catastali (allegato n. 4) risultava esserci una terrazza ma in realtà quest'ultima risulta completamente chiusa come si evince dal sopralluogo e dalle foto (allegato n. 2).

Riguardo l'intero immobile risulta degli esecutati , nato a la piena proprietà per 1/2 ed a nata a la piena proprietà per 1/2.

Per quanto concerne la chiusura della terrazza al terzo piano, vista la sua realizzazione abusiva, per poterlo sanare tramite la Legge 326 del 21.11.2003 occorre circa € 1.700,00 più € 2.500,00 per spese tecniche.

Riguardo la copertura realizzata in struttura precaria sul lastrico solare, vista la sua realizzazione abusiva, per poterlo sanare tramite la L.R. n. 4 del 16 aprile 2003 art. 20 comma 3 e 4 occorre circa € 900,00 più € 2.500,00 per spese tecniche.

Riguardo le vicende giuridiche degli immobili staggiti, dagli atti acquisiti presso l'U.T.E. di Caltanissetta e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, si evince:

trascrizioni a favore e contro

Relativo all'immobile in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento risulta essere di proprietà degli esecutati a seguito Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 26.01.1999 ai rogiti del Notaio Sarzana Giuseppe trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30.01.1999 ai nn. 931/804 (allegato n. 6) da potere di nato a L il e (nata a () il)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori

1. atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 19.05.2004 ai nn. 7910/5929 (allegato n. 6) richiesto dal avv. Aldo Giuseppe Bonadonna a Favore di Unicredit Banca S.p.A. e Contro il sig. gravante sulle unità immobiliari site in Gela via F. Bandiera n 94 censite nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 piano terra e al foglio 182, part. 165, sub 2, 3, 4.
2. ipoteca volontaria pubblicata alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30.01.1999 ai nn. 932/73 (allegato n. 6), per un montante ipotecario di £ 160.000.000, in dipendenza del contratto di Mutuo del Notaio Sarzana Giuseppe del 26.01.1999 a Favore di Unicredito Italiano S.p.A. e Contro il sig.

gravante sulle unità immobiliari site in Gela via F. Bandiera n 94 censite nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 piano terra e al foglio 182, part. 165, sub 2, 3, 4.



foglio 182, part. 165, sub 2, 3, 4.

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile sito in Gela in via F. Bandiera n 94 censite nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 piano terra e al foglio 182, part. 165, sub 2, 3, 4. risultano di proprietà degli esecutati per la rispettiva quota di 1/2 e su di essi non sussistono diritti reali a favore di terzi.

Per quanto riguarda il trasferimento degli immobili pignorati, ciò non comporta il pagamento dell'IVA, ma dell'imposta di registro.

Da quanto emerso, gli immobili possono essere messi in vendita in quattro lotti separati e precisamente:

- 1 immobile al piano terra di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 con il valore di € 19.450,00 (euro diciannovemilaquattrocentocinquanta/00).
- 2 immobile al primo piano riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub. 2 con il valore di € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00).
- 3 immobile al secondo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, sub 3 con il valore di € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).
- 4 immobile al terzo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165, sub 4 con annesso lastrico solare con il valore di € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).

Il valore complessivo dell'immobile riportato N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 al piano terra e al foglio 182, part. 165 sub 2/3/4 e di:

€ 80.950,00 (euro ottantamilanovecentocinquanta/00)

Il valore sopraccitato scaturisce dalla stima appresso descritta.

CRITERI DI STIMA

Occorre preliminarmente considerare che la valutazione di un terreno/immobile è un atto estimativo che richiede a secondo dell'utilizzo della stima stessa, un apprezzamento più o meno rigoroso del bene e comunque sempre l'esame di criteri, leggi economiche, aspetti tecnici che concorrano a garantire la congruità del risultato.

Considerati i parametri assunti solitamente nella pratica estimativa, non trattandosi di beni speciali con caratteristiche che esulano dall'ordinarietà, appare adeguato rifarsi ad un procedimento di stima solitamente utilizzato per la valutazione d'immobili, in particolare è naturale rifarsi al criterio di stima che prende in considerazione il valore di mercato dell'immobile, desunto direttamente (stima sintetica-comparativa) e della stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

(Euro ventiduemilaseicento/00).

punto 3 (immobile al secondo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub 3) deve attestarsi su € 19.396,80, e in cifra tonda € 19.400,00 (Euro diciannovemilaquattrocento/00).

punto 4 (immobile al terzo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub 4 con annesso lastrico solare) deve attestarsi su € 19.396,80, e in cifra tonda € 19.400,00 (Euro diciannovemilaquattrocento/00).

- Metodo della stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Il metodo diretto per determinare il valore di mercato di un terreno è applicabile quanto siano reperibili sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici per potere creare una scala comparativa di valori. Sulla base di un'indagine condotta presso operatori del Settore o privati interessati a trattative di compravendita, si è desunto un valore massimo di vendita per metro quadrato di superficie. Questo valore considerato l'optimum di tutti gli elementi, viene diminuito di una serie di punti percentuali relativi ai diversi gradi di idoneità degli elementi:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, sono quelle che determinano maggiormente il diverso apprezzamento sul mercato (accessibilità, posizioni privilegiate, ecc.);
- Caratteristiche posizionali intrinseche, sono la panoramicità, il soleggiamento, la quota dal piano stradale, l'orientamento, ecc...;
- Caratteristiche tecnologiche, legate alla qualità dell'edificio/terreno, al grado di rifinitura, in definitiva al maggior costo sopportato per la costruzione dello stesso;
- Caratteristiche produttive, sono la maggiore o minore redditività, l'appetibilità del bene sul mercato ecc..
- Determinazione del reddito lordo (R) o fitto medio annuo (la media degli ultimi 4-5 anni) realizzabili dalla concessione in uso del fabbricato;
- Determinazione delle spese medie annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r) che per i fabbricati oscilla fra 0,02 e 0,025;
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (cioè si divide quest'ultimo per il tasso r);
- Aggiunte e detrazioni di stima V (aggiunte per terrazzi, verande, giardini ed altre pertinenze non comprese nel valore determinato; detrazioni per vetustà, riparazioni, integrazione o sostituzione di impianti).

PUNTO 1 (immobile al piano terra di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165)

Il valore dell'immobile (V) è così uguale a:

$$V = (R - S) / r$$

per cui abbiamo per l'immobile in esame:

- fitto lordo annuo di libero mercato = € 700,00

€ 700,00 - 30% (spese medie annue) = € 490,00 (fitto netto)

V = fitto netto / r = € 490,00 / 0,025 = € 19.600,00



Pertanto, il valore di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00).

Facendo la media dei due valori individuati dalla stima sintetica e dalla stima analitica, otteniamo: € 19.300,00 + € 19.600,00 / 2 = € 19.450,00

Pertanto in ultima analisi, il valore medio di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.450,00 (euro diciannovemilaquattrocentocinquanta/00).

PUNTO 2 (immobile al primo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub 2)

Il valore dell'immobile (V) è così uguale a:

$$V = (R - S) / r$$

per cui abbiamo per l'immobile in esame:

- fitto lordo annuo di libero mercato = € 800,00
€ 800,00 - 30% (spese medie annue) = € 560,00 (fitto netto)

$$V = \text{fitto netto} / r = € 560,00 / 0,025 = € 22.400,00$$

Pertanto, il valore di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 22.400,00 (euro ventiduemilaquattrocento/00).

Facendo la media dei due valori individuati dalla stima sintetica e dalla stima analitica, otteniamo: € 22.600,00 + € 22.400,00 / 2 = € 22.500,00

Pertanto in ultima analisi, il valore medio di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00).

PUNTO 3 (immobile al secondo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub 3)

Il valore dell'immobile (V) è così uguale a:

$$V = (R - S) / r$$

per cui abbiamo per l'immobile in esame:

- fitto lordo annuo di libero mercato = € 700,00
€ 700,00 - 30% (spese medie annue) = € 490,00 (fitto netto)

$$V = \text{fitto netto} / r = € 490,00 / 0,025 = € 19.600,00$$

Pertanto, il valore di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00).

Facendo la media dei due valori individuati dalla stima sintetica e dalla stima analitica, otteniamo: € 19.400,00 + € 19.600,00 / 2 = € 19.500,00

Pertanto in ultima analisi, il valore medio di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).

PUNTO 4 (immobile al terzo piano di via F. Bandiera riportato nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 sub 4 con annesso lastrico solare)

Il valore dell'immobile (V) è così uguale a:

$$V = (R - S) / r$$

per cui abbiamo per l'immobile in esame:

- fitto lordo annuo di libero mercato = € 700,00
€ 700,00 - 30% (spese medie annue) = € 490,00 (fitto netto)



$$V = \text{fitto netto} / r = € 490,00 / 0,025 = € 19.600,00$$

Pertanto, il valore di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00).

Facendo la media dei due valori individuati dalla stima sintetica e dalla stima analitica, otteniamo: € 19.400,00 + € 19.600,00 / 2 = € 19.500,00

Pertanto in ultima analisi, il valore medio di mercato per l'immobile in oggetto deve attestarsi su € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).

Nel presentare la relazione di perizia, in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'onorevole incarico, ringraziando per la fiducia accordatami.

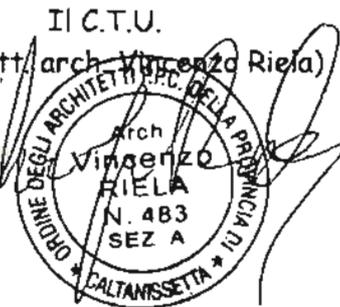
In allegato:

- Verbale di sopralluogo (allegato n° 1)
- Rilievo fotografico (allegato n° 2)
- Visure catastali (allegato n° 3)
- Planimetrie catastali (allegato n° 4)
- Certificato di residenza (allegato n° 5)
- Elenco sintetico delle formalità (allegato n° 6)

Gela, li 19 4 MAG. 2009

Il C.T.U.
(dott. arch. Vincenzo RIELA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

