



06 LUG 2004

Ill.mo Signor Giudice Istruttore
del Tribunale di Gela

Espropriazione immobiliare Iscritta al n. 39/02 del Tribunale di Gela

promossa da

contro

Sig. [redacted]

Sig. [redacted]

Sig. [redacted]

Sig. [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno duemilaquattro, il giorno sette, del mese di Aprile, il sottoscritto Arch. Vincenzo Riela, con studio in Gela via G. Verga, 77, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n. 483, veniva nominato dal Sig. Giudice, quale C.T.U. nella Causa di Espropriazione Immobiliare iscritta al n. 39/02 del Tribunale di Gela, promossa [redacted], rappr. e difesa dall'avvocato Giuseppe Scialfa - contro - i Sig. [redacted]

Accettato l'incarico lo stesso giorno prestava giuramento per descrivere e valutare il bene immobile sottoposto 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 26 del mese di Maggio dell'anno 2004 un primo sopralluogo per effettuare le indagini di rito.

Alle ore 15,30 del giorno prefissato (26.05.04), il sottoscritto si recava presso l'immobile sito in Gela, nella via Albinoni c.n., identificato al N.C.E.U. foglio 175, particella 2319, sub. 10 - 11 - 14 - 15 oggetto di perizia.

E presente il Sig. [redacted] comproprietario degli immobili.

Alle ore 15:35 iniziavo le operazioni peritali degli immobili della scala A, riportati nel N.C.E.U. foglio 175, particella 2319, sub. 10 - 11. il tutto come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

Alle ore 16:00 terminavo le operazioni peritali sugli immobili della scala A e mi spostavo con il Sig. [redacted] sugli immobili della scala B riportati nel N.C.E.U. foglio 175, particella 2319, sub. 14 - 15.

Alle ore 16:30 terminavo 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 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;

Depositate 7.7.04
IL CANCELLIERE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA
fabbricato siti in Gela nella via Albinoni c.n.

Stato dei luoghi

In seguito al sopralluogo effettuato in data 26.05.2004 ho potuto constatare che l'immobile sito in Gela, nella via Albinoni c.n., identificato al N.C.E.U. foglio 175, particella 2319, sub. 10 - 11 - 14 - 15, cat. in corso di costruzione (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 C ed all'interno del P.R. n. 2. La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è situata nel C/da Costa Zampogna, piano di lottizzazione Callea - Iurato lotto n. 66, caratterizzata principalmente da edilizia residenziale privata. Gli appartamenti, oggetto di stima sono ubicati al terzo ed al quarto piano di un fabbricato prospiciente, sul lato est, in via Albinoni ove è ubicato l'ingresso; sul lato sud insiste una strada privata con zona verde; nel lato nord insiste una zona verde che confina con altra ditta; nel lato ovest confina con altra ditta.

La realizzazione degli appartamenti in oggetto è avvenuta con concessione edilizia n. 109 del 02.11.1994 e con variante in corso d'opera autorizzazione n. 148 del 02.08.2000 (allegato 4).

Attualmente gli immobili oggetto di stima risultano allo stato grezzo (allegato 5) e necessita la costruzione di un muro di separazione tra le due particelle in entrambi i piani in quanto non ancora realizzato.

Osservazioni

Riguardo le vicende giuridiche dell'immobile staggito, 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

I Sig.^{ri} [redacted], in comunione legale dei beni ed i Sig.^{ri} [redacted]

[redacted], in comunione legale dei beni acquistano con atto del 12.08.1991 ai rogiti del notaio Francone da Gela repertorio n. 8873 raccolta n. 3626 trascritto il 29.08.1991 ai nn. 10089/8541, detta compravendita avveniva da parte di [redacted]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori

1. ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 04.09.1996 ai rogiti del Notaio Francone repertorio n. 11155 iscritta il 09.09.1996 ai nn. 9382/612 a favore dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino e contro i Sig.^{ri} [redacted] al n. 585 si annota l'erogazione a saldo. Il 16.09.1999 al n. 556 si annota la restituzione dei beni svincolando l'unità immobiliare.
2. ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 31.07.2001 ai rogiti del Notaio Cancilleri repertorio n. 78585 iscritta il 03.08.2001 ai nn. 8244/671 a favore della [redacted] e contro i Sig.^{ri} [redacted]



3. pignoramento immobiliare del 05.08.2002 trascritto presso l'ufficio del territorio di Caltanissetta ex Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 03.09.2002 ai nn. 8222/7030 a favore della [redacted] e contro i Sig.^{ri} [redacted]

[redacted] che grava sulle unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 6).

Alla data di trascrizione del pignoramento gli appartamenti risultano di proprietà degli esecutati e non sussistono su tale immobile diritti reali a favore di terzi.

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

Da quanto emerso, gli appartamenti possono essere messi in vendita in due lotti separati e precisamente:

1. piano terzo e quarto della scala A evidenziati meglio in catasto al foglio 175 part.lla 2319 sub 10 e 11 con il valore di € 106.940,00 (Euro centoseimilanovecentoquaranta/00).
2. piano terzo e quarto della scala B evidenziati meglio in catasto al foglio 175 part.lla 2319 sub 14 e 15 con il valore di € 101.790,00 (euro centounmilasettecentonovanta/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) trattandosi di un immobile allo stato grezzo.

STIMA DELL'IMMOBILE

- Metodo della stima sintetica

Da indagini fatte presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, per la zona in oggetto, il prezzo unitario medio corrente di mercato, per edifici simili è di €/mq 600,00 per destinazione residenziale ed €/mq 300,00 per destinazione non residenziale. Dagli elaborati grafici dei rilievi effettuati, relativi all'oggetto di stima, si sono rilevati i dati necessari per la determinazione dei seguenti valori:

1. piano terzo e quarto scala a:
 - superficie utile mq 160,11;
 - balconi e terrazza mq 145,06.
2. piano terzo e quarto scala b:
 - superficie utile mq 152,05;
 - balconi e terrazza mq 140,85.

Con riferimento ai dati rilevati e alla diversa destinazione d'uso, è stato calcolato il valore del fabbricato (cui si fa riferimento al mq di superficie utile, al netto degli spessori dei muri, pilastri e tramezzature), compresi il suolo coperto, pertinenze servizi ecc..



VALORE DEL FABBRICATO (Piano 3° e 4° scala A)			
Piano e destinazione d'uso	Valore di mercato al mq	Mq di superficie utile	Totale €
Piano 3° e 4° scala A	€ 600,00	mq 160,11	€ 96.066,00
Balconi e Terrazza	€ 300,00	mq 145,06	€ 10.879,50
Totale € 106.945,50			

VALORE DEL FABBRICATO (Piano 3° e 4° scala B)			
Piano e destinazione d'uso	Valore di mercato al mq	Mq di superficie utile	Totale €
Piano 3° e 4° scala B	€ 600,00	mq 152,05	€ 91.230,00
Balconi e Terrazza	€ 300,00	mq 140,85	€ 10.563,75
Totale € 101.793,75			

Per il calcolo dei balconi e terrazze si è considerato il 25% relativo al valore corrispondente per superfici non abitabili.

Pertanto in ultima analisi, il valore medio di mercato per l'immobile piano terzo e quarto scala A deve attestarsi su € 106.945,50 in cifra tonda

€ 106.940,00 (Euro centoseimilanovecentoquaranta/00).

Mentre, il valore medio di mercato per l'immobile piano terzo e quarto scala B deve attestarsi su € 101.793,75 in cifra tonda:

€ 101.790,00 (euro centounmilasettecentonovanta/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.

Si allega:

- Verbale di sopralluogo (allegato n° 1)
- Rilievo fotografico (allegato n° 2)
- Documentazione catastale (allegato n° 3)
- Copia progetto autorizzazione n. 148 del 02.08.2000 (allegato n° 4)
- Rilievo (allegato n° 5)
- Elenco sintetico delle formalità (allegato n° 6)

Gela, li 02/02/2004

(data arch. Vincerò Riel)