

Arch. Clelia P. Parrinello
Via L. Radice, 19
93100 Caltanissetta (CL)
Tel. 0934/584578
C.F. PRR CLP 68P42 B429N
E-Mail cleliaparrinello@libero.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA – SEZIONE
ESECUZIONE

Procedimento n.22/1999 (R.G.):

Banca Commerciale Italiana

contro

***** e *****

Ill.mo Sig. Giudice G. Perna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 22/1999:

promossa da Banca Commerciale Italiana contro ***** e *****

Ill.mo Sig. Giudice Dott. G. Perna

Premessa

L'anno duemilacinque, addì 2 del mese di febbraio, la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Clelia P. Parrinello residente in Caltanissetta alla via L. Radice n. 19 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 459, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 22/1999 promossa da Banca Commerciale Italiana contro ***** e ***** , invitandomi al giuramento di rito e affidandomi quanto indicato nel seguente mandato:

“a) descrivere i beni pignorati descritti ai punti contrassegnati in colore arancione nel relativo atto eseguito il 27 aprile 1999, nel contesto in cui risultano inseriti, con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;

b) procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni stessi, tramite operazioni di riaccatastamento e volture, ove necessarie, precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle concessioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità;

c) indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll. nn. 47/1985 e 724/94 e succ. mod. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro della normativa di sicurezza;

d) prospettare, in caso di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziari 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 attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto un progetto divisionale;

e) determinare lo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex artt. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione, anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque, di quelli

attributivi del godimento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dall'immobile, indicare la situazione degli oneri condominiali, lo stato di attuazione delle delibere, le prospettive di spesa nelle more della procedura;

f) 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;

g) depositare la conseguente relazione in cancelleria, unitamente alle integrazioni necessarie dei documenti di vendita, 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;

h) autorizza l'esperto a servirsi di ausiliari per l'espletamento dell'incarico, nonché all'utilizzo del mezzo proprio."

Il tempo assegnatomi per il deposito della relazione è stato fissato nell'ordinanza di comparizione in 120 giorni dalla data di comunicazione.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito di comunicazione alle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ho fissato l'inizio delle operazioni di consulenza giorno 09 aprile 2005 (Crf. All. n. 01: Verbale di sopralluogo) in Riesi, all'ingresso del paese così come da accordi telefonici intercorsi con il sig. ***** e la ***** , da lì insieme abbiamo proceduto verso gli immobili oggetto di causa. Durante il sopralluogo ho proceduto alla visione degli immobili di proprietà dei signori ***** e ***** .

Beni di proprietà comune di *** e *****:**

1) Casa in Riesi, via I Maggio, oggi via Treviso, 12 di due vani a 1° piano più accessori e soprastante tettaccio a 2° piano, cat. Part. 5474, fg. 33/A, p.lla 644/3 e da due vani a piano terra con annessa corte di pertinenza di mq. 60, cat. Part. 4981, fg. 33/A p.lla 644/1 - 692;

Beni di proprietà esclusiva di ***:**

2) Casa in Riesi, via Verona, 3, di un vano a piano terra, soprastante vano sottotetto a 1° piano, cat. Part. 5755, fg. 33, p.lla 970/7;

Beni di proprietà esclusiva di ***:**

3) Terra in C.da Milinciana sottana a Butera di Ha. 5.49.00, cat. Part. 13892, fg. 130, p.lla 14;

4) Terra in C.da Gurgazzi in Butera di Ha. 4.33.60, compreso il fabbricato rurale diruto che vi insiste, cat. Part. 20730, fg. 78, p.lle 25-138-265-266.

Durante il sopralluogo ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi oggetto dell'accertamento (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica - casa in via Treviso, foto 01-23), (Crf. All. n. 03: Documentazione fotografica - casa in via Verona, foto 01-12), (Crf. All. n. 04: Documentazione fotografica - Terreni, foto 01-10) e preso visione della consistenza degli immobili, accertando la conformità dei dati rilevati con quelli emergenti negli atti (Crf. All. n. 05: Planimetria catastale dell'immobile di via Verona), ad esclusione dell'immobile al punto 1).

Quest'ultimo poiché in Catasto non esiste alcuna planimetria necessita di un rilievo geometrico, pertanto si è ritenuto necessario fissare un 2° sopralluogo per il giorno 26 maggio. Durante il 2° sopralluogo insieme ad un mio collaboratore, l'arch. ***** , chiamato dalla sottoscritta per aiutarmi nelle operazioni di rilievo del fabbricato, ho eseguito un dettagliato rilievo geometrico e fotografico dell'immobile.

Durante le indagini la sottoscritta si è recata presso l'U.T.E. di Caltanissetta per rilevare quale fosse la situazione catastale degli immobili e successivamente mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi e del Comune di Butera per acquisire le informazioni e i documenti necessari per lo svolgimento del mandato affidatomi.

In particolare, riguardo gli appezzamenti di terreno ubicati nel territorio di Butera, C.da 'Milinciana sottana' distinto in catasto alla partita 13892, Foglio 130, p.lla 14 (Crf. All. n. 06: Visura per immobile), e "C.da Gurgazzi" distinto in catasto alla partita 20730, Foglio 78, p.lle 25-138-265-266 (Crf. All. n. 07: Visura per immobile), mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Butera dove mi sono incontrata con il Dr. Agr. **** e il geom. *****i, quali responsabili del procedimento, nel giorno 30 maggio, durante il quale ho fatto richiesta dei seguenti documenti:

1) certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui sopra (Crf. All. n. 08: Certificato di destinazione urbanistica).

Mentre riguardo gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Riesi, via Treviso n. 12 distinto in catasto alla partita 5474, Foglio 33/A, p.lla 644/3, partita 4981, Foglio 33/A, p.lle 644/1-692 (Crf. All. n. 09: Visura per immobile), e via Verona n.3, distinto in catasto alla partita 5755, Foglio 33, p.lla 970/7, (Crf. All. n. 10: Visura per immobile), mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi dove mi sono incontrata con il geom. *****, quale responsabile del procedimento, nel giorno 30 maggio, durante il quale non è stato possibile risalire ad un eventuale fascicolo per entrambi gli immobili.

Ho dichiarato, poi, concluse le operazioni di sopralluogo e sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi fotografici eseguiti ho pertanto redatto la presente relazione.

- **Beni di proprietà comune di ***** e *****:**

1) Casa in Riesi, via I Maggio, oggi via Treviso, 12 di due vani a 1° piano più accessori e soprastante tettaccio a 2° piano, cat. Part. 5474, fg. 33/A, p.lla 644/3 e da due vani a piano terra con annessa corte di pertinenza di mq. 60, cat. Part. 4981, fg. 33/A p.lla 644/1 – 692.

1. Individuazione degli immobili, accertamento dei confini e dei dati catastali, coerenze, storia della proprietà

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da una casa unifamiliare ubicato alla periferia di Riesi, della superficie di mq. 200 circa, costituito da un piano terra composto da due vani ed un piccolo ripostiglio con annessa corte di pertinenza di mq. 64,2, in catasto, tale immobile risulta iscritto al N.C.E.U. alla partita 4981, foglio 33/A, p.lle 644/1 e 692 categoria A/4, classe 3, da un primo piano costituito da due vani e un servizio igienico, il secondo piano anche questo di due vani ma allo stato grezzo, in catasto, tale immobile risulta iscritto al N.C.E.U. alla partita 5474, foglio 33/A, p.lla 644/3, categoria A/4, classe 2 (Crf. All. n.09: Visura per immobile).

Alla data odierna l'immobile risulta catastalmente (impianto meccanografico) ai sig.ri

e il sig.re
proprietari per ½ (Crf. All. n.03 e 04: Visura per immobile).

2. Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia

L'immobile è di vecchia costruzione. Agli atti del Comune di Riesi non è stato possibile risalire ad un eventuale fascicolo. Giusti gli atti di compravendita di provenienza degli immobili, gli allegati ed i relativi censimenti catastali si può ritenere che il fabbricato in oggetto sia di vecchia costruzione e quindi urbanisticamente non catalogato.

3. Accertamento sull'occupazione dei beni pignorati

L'immobile attualmente è occupato e si trova in discrete condizioni.

4. Descrizione dell' immobile

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da una casa unifamiliare della superficie utile di mq. 200 circa, ubicato alla periferia di Riesi, in una traversa della via I Maggio, prospiciente con il fronte principale sulla via Treviso, 12 e il prospetto secondario sulla retrostante via Notaro Roccella (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica - casa in via Treviso, foto 01- 02-03).

La zona in questione è caratterizzata dalla presenza di case unifamiliari, di altezza uno o due piani fuori terra.

L'immobile di vecchia costruzione è costituito da un piano terra composto da due vani (un soggiorno-sala da pranzo, una camera da letto e un piccolo ripostiglio), con annessa corte di pertinenza, perimetrata da un muro in conci di tufo. Tramite un'irta scala interna si accede al primo

piano composto da due vani utili, un w.c, e al secondo piano composto anch'esso di due vani ma allo stato grezzo (Crf. All. n.02: Rilievo – casa via Treviso).

Tutti gli ambienti hanno all'incirca un'altezza interna di m. 3.00 e sono illuminati e areati da aperture di normali dimensioni.

L'immobile è stato costruito in muratura cemento armato, sia i muri di tompagnamento che i muri divisorii sono realizzati con mattoni forati e malta cementizia. I solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte laterizi. I prospetti, ma solo quello sul fronte della via Treviso è stato oggetto di manutenzione con il rifacimento dell'intonaco e la collocazione di infissi in alluminio anodizzato preverniciato bianco con persiana, balconi con parapetto in parte in muratura ed in parte con ringhiera in ferro.

L'immobile all'interno presenta discrete rifiniture: i pavimenti sono in marmette di cemento e scaglie di marmo, le pareti interne sono rivestite con intonaco per interni e presentano zocchetto in ceramica a rifinire la base. Il servizio igienico è rivestito da piastrelle di ceramica per tutta l'altezza e presentano pezzi sanitari in discrete condizioni (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica - casa in via Treviso, foto 01-23).

L'abitazione risulta dotata di impianti idrico-sanitario ed elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista ed è dotato d'impianto di riscaldamento.

Si specifica che il secondo piano si trova allo stato grezzo dunque senza alcuna rifinitura (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica - casa in via Treviso, foto 19-20-21-22-23).

5. Consistenza

Sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile e del rilievo fotografico da me eseguito si è computata la consistenza vendibile del bene.

In seguito si è calcolata la superficie ragguagliata come segue, moltiplicando le superfici accessorie per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa:

- Appartamento/casa mq. 202 s.u.

- Balconi n.2 (9,8 x 2) mq. 19,6

Superficie ragguagliata:

mq. 202 x 1,00 + mq. 19,6 x 0.30 = **mq. 208**

6. Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Considerazioni e criteri di stima

Il quesito che si pone al perito nella fattispecie riguarda il valore venale in comune commercio ai fini in premessa di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile non soggetta a vincoli locatizi, sito nel Comune di Riesi con finiture ed impianti in discrete condizioni.

In siffatta situazione, tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo opportuno procedere alla stima sintetico-comparativa che giunge al valore degli immobili, applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato del paese in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, tipologia, dimensioni, ubicazione, caratteristiche costruttive, consistenza delle pertinenze ed età.

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, si sono riportati alcuni riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.

Casa unifamiliare:

riferendosi alle offerte di vendita di immobili tipologicamente simili e con le stesse caratteristiche di conservazione che si sono avute recentemente nel Comune di Riesi (notizie raccolte da alcuni operatori nel settore del patronato) si rileva che nel Comune di Riesi il prezzo, oscilla tra un massimo di Euro 300,00 al mq. di superficie abitabile ed un minimo di Euro 150,00 al mq. di superficie abitabile. Il primo prezzo lo si applica per le parti rifinite e complete, il secondo prezzo lo si applica per le parti che si trovano allo stato grezzo.

Riassumendo:

Tenuto conto di quanto precede, della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dell'età di costruzione e dello stato di conservazione, si valuta lo stesso attribuendo un valore di **Euro 300,00** al mq. per le parti rifinite e complete, un valore di **Euro 150,00** al mq. per le parti che si trovano allo stato grezzo.

Essendo la superficie ragguagliata dell'immobile pari a mq. **208**, di cui:

- le parti rifinite e complete sono 140 mq.

$V = \text{Euro/mq. } 300,00 \times \text{mq. } 140 = \text{Euro } 42.000,00$

- le parti lasciate allo stato grezzo sono 68 mq.

$V = \text{Euro/mq. } 150,00 \times \text{mq. } 68 = \text{Euro } 10.200,00$

Valore della piena proprietà (casa)

Riassumendo, si può affermare che il più probabile valore venale di mercato degli immobili oggetto di stima è rispettivamente pari a:

Euro 52.200,00

- **Beni di proprietà esclusiva di *****:**

2) Casa in Riesi, via Verona, 3, di un vano a piano terra, soprastante vano sottotetto a 1° piano, cat. Part. 5755, fg. 33, p.lla 970/7.

1. Individuazione degli immobili, accertamento dei confini e dei dati catastali, coerenze, storia della proprietà

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da una casa ubicato alla periferia di Riesi, della superficie di mq. 107 circa, costituito da un piano terra composto da soggiorno-pranzo, una camera da letto, un servizio igienico e da un primo piano costituito da un unico vano allo stato grezzo, in catasto, tale immobile risulta iscritto al N.C.E.U. alla partita 5755, foglio 33, p.lla 970/7 categoria A/4, classe 1. Alla data odierna l'immobile risulta catastalmente (impianto meccanografico) alla sig.ra ***** nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero (Crf. All. n.10: Visura per immobile).

2. Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia

L'immobile è di vecchia costruzione. Agli atti del Comune di Riesi non è stato possibile risalire ad un eventuale fascicolo. Giusti gli atti di compravendita di provenienza degli immobili, gli allegati ed i relativi censimenti catastali si può ritenere che il fabbricato in oggetto sia di vecchia costruzione e quindi urbanisticamente non catalogato.

3. Accertamento sull'occupazione dei beni pignorati

L'immobile attualmente è occupato e si trova in discrete condizioni.

4. Descrizione dell' immobile

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da una casa unifamiliare della superficie utile di mq. 107 circa, ubicato alla periferia di Riesi, in via Verona, 3.

La zona in questione è caratterizzata dalla presenza di case unifamiliari, di altezza uno o due piani fuori terra.

L'immobile di vecchia costruzione è costituito da un piano terra composto da due vani (una cucina-soggiorno, una camera da letto e un servizio igienico). Tramite un'irta scala interna si accede al primo piano composto da un unico vano, allo stato grezzo (Crf. All. n.03: Documentazione fotografica – casa in via Verona, foto n. 01-12).

Tutti gli ambienti hanno all'incirca un'altezza interna di m. 3.00 e sono illuminati e areati da aperture di normali dimensioni, ad eccezione della camera da letto al piano terra che non ha un'illuminazione diretta, ma prende luce da una finestra interna alla cucina-soggiorno (Crf. All. n.03: Documentazione fotografica – casa in via Verona, foto n. 04).

L'immobile è stato costruito in muratura cemento armato, sia i muri di tompagnamento che i muri divisorii sono realizzati con mattoni forati e malta cementizia. I solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte laterizi. L'immobile all'interno presenta discrete rifiniture: i pavimenti sono in marmette di cemento e scaglie di marmo, le pareti interne sono rivestite con intonaco per interni e

presentano zocchetto in ceramica a rifinire la base, le porte interne sono in legno tamburato. Il servizio igienico è rivestito da piastrelle di ceramica per tutta l'altezza e presentano pezzi sanitari in discrete condizioni.

L'abitazione risulta dotata di impianti idrico-sanitario ed elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista ed è dotato d'impianto di riscaldamento.

Si specifica che il primo piano si trova allo stato grezzo dunque senza alcuna rifinitura (Crf. All. n.03: Documentazione fotografica – casa in via Verona, foto n. 10-11-12).

5. Consistenza

Sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile e del rilievo fotografico da me eseguito si è computata la consistenza vendibile del bene.

In seguito si è calcolata la superficie ragguagliata come segue, moltiplicando le superfici accessorie per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa:

- Appartamento/casa mq. 107 s.u.

6. Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Considerazioni e criteri di stima

Il quesito che si pone al perito nella fattispecie riguarda il valore venale in comune commercio ai fini in premessa di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile non soggetta a vincoli locatizi, sito nel Comune di Rieti con finiture ed impianti in discrete condizioni.

In siffatta situazione, tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo opportuno procedere alla stima sintetico-comparativa che giunge al valore degli immobili, applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato del paese in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, tipologia, dimensioni, ubicazione, caratteristiche costruttive, consistenza delle pertinenze ed età.

Stima sintetica comparativa

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, si sono riportati alcuni riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.

Casa unifamiliare:

riferendosi alle offerte di vendita di immobili tipologicamente simili e con le stesse caratteristiche di conservazione che si sono avute recentemente nel Comune di Rieti (notizie raccolte da alcuni operatori nel settore del patronato) si rileva che nel Comune di Rieti il prezzo, oscilla tra un massimo di Euro 300,00 al mq. di superficie abitabile ed un minimo di Euro 150,00 al mq. di superficie abitabile. Il primo prezzo lo si applica per le parti rifinite e complete, il secondo prezzo lo si applica per le parti che si trovano allo stato grezzo.

Riassumendo:

Tenuto conto di quanto precede, della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dell'età di costruzione e dello stato di conservazione, si valuta lo stesso attribuendo un valore di **Euro 300,00** al mq. per le parti rifinite e complete, un valore di **Euro 150,00** al mq. per le parti che si trovano allo stato grezzo.

Essendo la superficie ragguagliata dell'immobile pari a mq. 107, di cui:

- le parti rifinite e complete sono 53,5 mq.

$V = \text{Euro/mq. } 300,00 \times \text{mq. } 53,5 = \text{Euro } 16.050,00$

- le parti lasciate allo stato grezzo sono 53,5 mq.

$V = \text{Euro/mq. } 150,00 \times \text{mq. } 53,5 = \text{Euro } 8.025,00$

Valore della piena proprietà (casa)

Riassumendo, si può affermare che il più probabile valore venale di mercato degli immobili oggetto di stima è rispettivamente pari a:

Euro 24.075,00

- Beni di proprietà esclusiva di *****:

- 3) Terra in C.da Milinciana sottana a Butera di Ha. 5.49.00, cat. Part. 13892, fg. 130, p.lla 14;
4) Terra in C.da Gurgazzi in Butera di Ha. 4.33.60, compreso il fabbricato rurale diruto che vi insiste, cat. Part. 20730, fg. 78, p.lle 25-138-265-266.

1. Individuazione degli immobili, accertamento dei confini e dei dati catastali, coerenze, storia della proprietà

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da due appezzamenti di terreno di cui:

- il 1° sito nel territorio di Butera nella località "contrada Milinciana sottana", esteso catastalmente ettari cinque, are quarantanove e centiare zero (ha 5.49.00). Tale terreno è censito al N.C.T. del Comune di Butera al Foglio 130, particella 14 (*Crf.* All. n. 06: Visura per immobile, *Crf.* All. n. 12: Estratto di mappa), intestato al sig. *****;

- il 2° sito nel territorio sempre di Butera nella località "contrada Gurgiazzi", esteso catastalmente ettari quattro, are trentatré e centiare sessanta (ha 4.33.60). Tale terreno è censito al N.C.T. del Comune di Butera al Foglio 78, particelle 25-138-265-266, di cui le ultime due risultano soppresse (*Crf.* All. n. 07: Visura per immobile, *Crf.* All. n. 13: Estratto di mappa), intestato al sig. *****.

2. Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Gli immobili in territorio di Butera, c.da Milinciana sottana fg. 130, p.lla 14 e c.da Gurgiazzi, fg. 78, p.lle 25 e 138, giusta certificazione di destinazione urbanistica agli atti, rilasciata dal Comune di Butera il 30.05.2005, ricadono in zona agricola (E) con indice di edificabilità pari a 0,03 mc./mq. nel P.R.G., approvato con Decreto Assessoriale n. 192 del 18.06.1984. Gli immobili quindi coerentemente con la destinazione agricola sono regolari.

3. Accertamento sull'occupazione dei beni pignorati

Per gli appezzamenti di terreno sito nel Comune di Riesi si rileva che gli immobili risultano attualmente utilizzati come vigneti (*Crf.* All. n. 04: Documentazione fotografica - terreni, foto 01-10).

4. Descrizione degli immobili

L'immobile, oggetto di valutazione, sono due appezzamenti di terreno:

- il 1° della superficie di mq 54.900 (cinquantaquattromilanovecento) sito nel Comune di Riesi, località "contrada Milinciana sottana", distinto in catasto rustico del citato Comune al Foglio 130, particella 14 di ha. 5.49.00 (*Crf.* All. n. 06: Visura per immobile), intestato al sig. *****;

- il 2° della superficie di mq 43.360 (quarantatrecentosessanta) sito nel Comune di Riesi, località "contrada Gurgiazzi", distinto in catasto rustico del citato Comune al Foglio 78, particella 25 di ha. 4.31.00 e particella 138 di ha. 0.02.60 (*Crf.* All. n. 07: Visura per immobile), intestati al sig. *****.

Sul secondo appezzamento di terreno ricade un fabbricato rurale che versa in uno stato di abbandono. (*Crf.* All. n. 04: Documentazione fotografica - terreni, foto 01)

Trattasi di appezzamenti di terreno con caratteristiche simili, con giacitura collinare natural declivio, di buona consistenza geomorfologia e buone caratteristiche agricole. Sebbene censiti catastalmente a seminativo, di fatto sono destinati a nuovo impianto di vigneto, di cui quello in contrada Milinciana sottana ha 3.00.00 estirpato, ha 2.49.00 non produttivo, mentre quello in contrada Gurgiazzi ha 3.00.00 sono coltivati e mantenuti in produzione, ha 1.33.60 occupati da un fabbricato diruto e una fonte di approvvigionamento idrico con riserva, che nei periodi normali consente la coltivazione irrigua. Per quanto attiene il fabbricato rurale censito in catasto al fg.78, p.lla 138 allo stato attuale risulta in abbandono, privo di infissi ed in cattivo stato di manutenzione. Il riuso è possibile solo con un corposo intervento di manutenzione straordinaria.

5. Consistenza

Sulla scorta della planimetria catastale degli immobili si è computata la consistenza vendibile dei beni:

- l'appezzamento di terreno sito nel territorio di Riesi, località "contrada Milinciana sottana", della superficie di mq 54.900 distinto in catasto rustico del citato Comune al foglio 130, particella 14 di ha. 5.49.00,

- l'appezzamento di terreno sito nel territorio di Riesi, località "contrada Gurgiazzi", della superficie di mq 43.360 distinto in catasto rustico del citato Comune al foglio 78, particelle 25 -138 di ha. 4.33.60, riassumendo si ha:

- Terreno mq 54.900
- Terreno mq. 43.360

6. Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Considerazioni e criteri di stima

Il quesito che si pone al perito nella fattispecie riguarda il valore venale in comune commercio ai fini in premessa di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Riesi. In siffatta situazione, tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla stima sintetico-comparativa che giunge al valore dell'immobile, applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, tipologia, dimensioni, ubicazione, caratteristiche costruttive ed età.

Stima sintetica comparativa

Per il terreno sito nel Comune di Riesi, tenuto conto di quanto precede, della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e dello stato di conservazione, si attribuisce al terreno un valore che oscilla tra un massimo di Euro 3.098,74 (£ 6.000.000) ed un minimo di Euro 2.582,28 (£ 5.000.000) al tumulo (notizie raccolte da alcuni operatori nel settore del patronato).

Per il Comune di Riesi un tumulo è pari 2.143 mq.

1) Terreno in contrada Milinciana sottana

- ha 5.49.00 (54.900 mq)

Essendo la superficie del terreno pari a mq. 54.900

Mq. 54.900 / 2.143 mq. = 26 tumuli

di cui:

- ha 2.49.00 (24.900 mq.) pari a 12 tumuli non produttivo a cui si attribuisce un valore unitario di Euro 2.582,28, per cui

Valore pari a **Euro 31.000,00**

- ha 3.00.00 (30.000 mq.) pari a 14 tumuli estirpato a cui si attribuisce un valore di Euro 2.840,51, per cui

Valore pari a **Euro 40.000,00**

2) Terreno in contrada Gurgiazzi

- ha 4.33.60 (43.360 mq)

Essendo la superficie del terreno pari a mq. 43.360

Mq. 43.360 / 2.143 mq. = 20 tumuli

di cui:

- ha 3.00.00 (30.000 mq.) pari a 14 tumuli produttivo si attribuisce un valore di Euro 3.098,74, per cui

Valore pari a **Euro 44.000,00**

- ha 1.33.60 (13.360 mq.) pari a 6 tumuli non produttivo si attribuisce un valore di Euro 2.582,28, per cui

Valore pari a **Euro 15.500,00**

3) Per il fabbricato rurale insistente su detto appezzamento di terreno, considerato il pessimo stato di manutenzione e le spese necessarie per un suo riadattamento si attribuisce un valore di mercato pari a Euro 25.82 al mq., essendo la superficie pari 260 mq.

Valore pari a **Euro 6.700,00**

Valore della piena proprietà

Riassumendo, si può affermare che il più probabile valore venale di mercato degli immobili oggetto di stima è rispettivamente pari a **Euro 137.200,00**

Conclusioni

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, relativo al bene oggetto di pignoramento, rassegno la presente relazione corredata da n. 13 allegati, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo distinti saluti.

Caltanissetta li, 31. 05. 2005

Il C.T.U. Arch. Clelia Parrinello



clelia p. parrinello architetto

arch. clelia p. parrinello
cell. 349.5530269/ 320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856
via Principe di Villafranca, 33 - 90141 Palermo via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 091.2515107 tel. 0934.584578

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento n. 22/1999 (R.G.Es.):

BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.

contro

***** e *****

Ill.mo Sig. Giudice Mirenda Patrizia

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 13 gennaio 2012, la S.V.I. richiamava la sottoscritta arch. Clelia P. Parrinello residente a Caltanissetta in via L. Radice n.19 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n.459, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n.22/1999 promossa da Banca Commerciale Italiana contro ***** e ***** "Invitando il nominato esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, a depositare, nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, la relazione scritta circa le attività demandategli con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita" e disponeva la necessità del rinnovo della stima, invitando la scrivente, a procedere a nuove operazioni peritali, sulla base dei seguenti quesiti e richieste di operazioni:

A.1) a stimare i beni compresi nel lotto cinque;

A.2) a procedere, su tutti i lotti posti in vendita, alle operazioni di riaccatastamento e voltura, ove si riscontrino differenze fra quanto risultante dagli atti del catasto e lo stato di fatto e di diritto;

A.3) a chiarire se vi sia corrispondenza fra le planimetrie catastali relative all'unità immobiliare di cui al lotto due e lo stato di fatto;

A.4) ad accertare se sugli immobili urbani posti in vendita siano eseguiti, in epoca successiva alla loro costruzione, interventi manutentivi o di ristrutturazione che richiedessero permesso di costruire o denuncia di inizio attività, valutando, conseguentemente, la sussistenza/insussistenza dei requisiti di legittimità urbanistica;

A.5) verificare la conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, stimando altresì i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere le necessarie certificazioni anche energetiche.

Premessa

In riscontro ai quesiti richiesti nell'ordinanza di vendita di cui ai punti A.1) A.2) A.3) A.4) A.5), la sottoscritta procedendo ad un attento esame di tutti i documenti contenuti sia in catasto, sia nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi, del Comune di Butera e confrontando tutti i documenti raccolti con lo stato dei luoghi ha riscontrato quanto segue.

Si precisa che per facilitare la lettura della relazione si descriveranno prima i beni con la stessa dicitura dell'ordinanza di vendita e successivamente si procederà a rispondere ai quesiti posti dal giudice.

ELENCO DEI BENI:

LOTTO UNO

Casa sita in Riesi, via Treviso n.12 (già via I Maggio), con annessa corte di pertinenza di mq. 60, composta da:

- due vani e piccolo ripostiglio a piano terra, censiti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Riesi al fg. 33, p.lle graffate 644 sub. 1 e 692, categoria A/4, classe III, consistenza vani 2, rendita € 72,30, ancora in ditta ***** nato a [REDACTED] il *****, ***** nato a [REDACTED] il ***** e ***** nato a [REDACTED] il *****.

- due vani e bagno a 1° piano e da due vani allo stato grezzo a 2° piano, censiti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Riesi al fg. 33, p.la 644 sub. 3, categoria A/4, classe II, consistenza vani 3,5, rendita € 108,46, in ditta ***** nata a [REDACTED] il *****, ***** nato a [REDACTED] il *****.

(Crf. All.ti n. 01: Visura catastale - Titolo di proprietà e Documentazione fotografica)

LOTTO DUE

Casa sita in Riesi, via Verona n.3, composta da due vani e bagno a piano terra, e da un unico vano allo stato grezzo 1° piano, censita nel Catasto dei fabbricati del Comune di Riesi al fg. 33, p.lla 970 sub. 7, categoria A/4, classe I, consistenza vani 1,5, rendita € 39,51, in ditta ***** nata a [REDACTED] il *****. (Crf. All.ti n. 02: Visura catastale – Planimetria catastale - Titolo di proprietà – Documentazione fotografica e Rilievo)

LOTTO TRE

Appezamento di terreno in agro di Butera, C.da Milinciana Sottana, catastalmente esteso Ha. 5.49.00, censito nel Catasto dei terreni del Comune di Butera al fg. 130, p.lla 14 di ha. 5.49.00 seminativo di classe IV, con reddito dominicale di € 127,59 ed agrario di € 19,85, in ditta ***** nato a [REDACTED] il *****. (Crf. All.ti n. 03: Visura catastale – Estratto di mappa - Titolo di proprietà e Documentazione fotografica)

LOTTO QUATTRO

Appezamento di terreno in agro di Butera, C.da Gurgazzi, con insistente fabbricato rurale in cattivo stato di conservazione su cui è necessario eseguire consistenti interventi di manutenzione, il tutto catastalmente esteso Ha. 4.33.60, censito nel Catasto dei terreni del Comune di Butera al fg. 78, p.lle: - 25 di ha. 4.31.00 seminativo di classe III, con reddito dominicale di € 133,56 ed agrario di € 40,07, in ditta ***** nato a [REDACTED] il *****;

- 138 di are 2.60 fabbricato rurale, in ditta ***** nato a [REDACTED] il *****.

(Crf. All.ti n. 04: Visura catastale – Estratto di mappa - Titolo di proprietà e Documentazione fotografica)

LOTTO CINQUE

Appezamento di terreno in agro di Butera, C.da Milinciana Sottana, catastalmente esteso Ha. 5.94.00, con i diritti sulla porzione di fabbricato rurale e corte comuni censiti nel Catasto dei terreni del Comune di Butera al fg. 130, p.la 3 sub. 18 e 19, censito nel Catasto dei terreni del Comune di Butera al fg. 131, p.la 97 di ha. 5.94.00 seminativo di classe V, con reddito dominicale di € 91,58 ed agrario di € 15,26, ancora in ditta ***** ***** nata a [REDACTED] il ***** nata a [REDACTED] il ***** ***** nata a [REDACTED] il ***** ***** nato a [REDACTED] il ***** ***** nato a [REDACTED] il ***** ***** nata a [REDACTED] il ***** e ***** nata a [REDACTED] il *****. (Crf. All.ti n. 05: Visure catastali – Estratti di mappa – Planimetria catastale - Titolo di proprietà - Documentazione fotografica e Rilievo)

RISPOSTA AI QUESITI

A.1) stimare i beni compresi nel lotto cinque

LOTTO CINQUE

In questo appezzamento di terreno insistono un fabbricato rurale in cattivo stato di conservazione, su cui è necessario eseguire consistenti interventi di manutenzione, e un fabbricato utilizzato come deposito.

Risultando i fabbricati privi di titolo abilitativo a costruire, dal punto di vista urbanistico, è necessario:

- porre in essere una sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, che risulta meritevole di approvazione in quanto detti fabbricati risultano conformi allo strumento urbanistico vigente nel comune di Butera. Al fine di pervenire al rilascio della relativa concessione edilizia si dovrà procedere con il pagamento del doppio degli oneri concessori a titolo di oblazione, per quanto sopra, a termine della valutazione del più probabile valore dell'immobile, verranno decurtate le spese relative ai sopradescritti adempimenti; successivamente dal punto vista catastale è necessario:

- eseguire il rilievo topografico;

- eseguire l'immissione in mappa con la procedura PREGEO e l'accatastamento all'urbano con la procedura DOCFA;

- eseguire la voltura catastale poiché il terreno risulta ancora intestato alla ditta originaria.

Su tale appezzamento di terreno insiste da parte dei proprietari il diritto su una porzione di fabbricato rurale e corte censiti al FG. 130 part. 3 sub. 18 e 19, di cui agli atti esiste la planimetria in cui non sono individuati i subalterni.

Dunque, il lotto cinque, è costituito dai seguenti immobili:

· Terreno esteso Ha. 5.94.00, all'interno della superficie sono compresi l'area di sedime dei fabbricati, le strade private di servizio, gli spazi per l'allevamento all'aperto, le corti;

- Fabbricato rurale destinato ad abitazione;
- Fabbricato rurale destinato a deposito.

Questo appezzamento di terreno è coltivato a vigneto con impianto a tendone, il vitigno è del tipo "Uva Italia" ed in questo momento non è produttivo.

La figlia degli esecutati, durante il sopralluogo, ha dichiarato che il vigneto è colpito da due malattie la "Roncet" che colpisce la pianta fino all'essiccazione e "il mal dell'esca" che è una grave malattia dal decorso lento e progressivo oppure apoplettica che porta alla morte improvvisa della pianta. Quanto sopra è stato riscontrato direttamente sui luoghi, infatti molte piante risultano estirpate.

Negli spazi antistanti il magazzino, sono state realizzate delle aree recintate con rete metallica e coperture in materiale precario (cemento – amianto), in atto usate per l'allevamento di animali da cortile.

Infine si evidenzia all'attenzione del Giudice che all'interno del lotto è presente una notevole quantità di lastre in cemento-amianto che è necessario smaltire in conformità alla normativa vigente in quanto trattasi di rifiuti tossici e pericolosi. (Crf. All. n. 06: Verbale di sopralluogo)

Valore del terreno agricolo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di trattazione, si è proceduto a richiedere al Comune di Butera il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che il PRG vigente del Comune di Butera destina l'area oggetto d'interesse a zona agricola. (Crf. All. n. 07: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Si è proceduto ad analizzare le caratteristiche del terreno agricolo, il quale risulta possedere una buona giacitura, un buon orientamento e risulta avere una composizione chimica prevalentemente calcarea. Tali caratteristiche fisiche e pedologiche sono ottimali per la coltivazione della vite ed infatti tale coltivazione è di fatto eseguita all'interno del terreno in esame, ma rendono possibili anche altre colture come alberi da frutta (pesche e albicocche) molto diffuse nella zona e che danno una resa produttiva importante.

Inoltre il terreno ha un diritto su porzioni di un vecchio fabbricato rurale, che prima della riforma agraria degli anni '40 venivano usati come "fondaci" per il ricovero degli armenti e delle maestranze che lavoravano nei campi, ma ad oggi non sono utilizzati e si trovano in stato di abbandono.

La superficie complessiva dell'intera area risulta di mq. 59.400,00 a cui si devono detrarre le aree di sedime dei fabbricati così distinte:

- Fabbricato rurale destinato a magazzino mq. 61,41
- Fabbricato rurale destinato ad abitazione mq. 131,15

Sommano le superfici coperte mq. 192,56

Per quanto sopra la superficie complessiva destinata alla coltivazione è di mq. 59.207,44.

Viste le caratteristiche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del valore per metro quadrato, operando con il metodo di stima sintetico di tipo comparativo. Per quanto sopra si è proceduto alla ricerca di prezzi di vendita operati nella zona con terreni di tipo simile, appurando che il più probabile valore di mercato oscilla da €/mq 0,96 a €/mq 1,03.

Per quanto sopra si assume come valore per metro quadrato € 0,99.

VmTerreno = mq. 59.207,44 x €/mq. 0,99 = € 58.615,36

Valore del fabbricato rurale destinato ad abitazione Il fabbricato destinato ad abitazione, si sviluppa su un unico livello, è stato realizzato in struttura mista con solaio in latero-cemento e copertura in legno con tegole marsigliesi, le finiture sono del tipo civile sia per gli intonaci interni che esterni, gli infissi in ferro con avvolgibili, la pavimentazione in ceramica ad esclusione per il magazzino-cucina che è pavimentato in battuto di cemento, il servizio igienico è fornito di arredi sanitari in ceramica e di rivestimento in piastrelle di ceramica. L'edificio è dotato di impianto elettrico non a norma e di impianto idrico. Le condizioni generali dell'edificio denotano una evidente obsolescenza e molte parti si trovano in cattivo stato di conservazione, in alcuni punti la copertura risulta danneggiata e necessita di profondi interventi di manutenzione.

L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo a costruire, ma viste le caratteristiche geometriche in relazione alla destinazione urbanistica ed all'estensione del terreno, è possibile applicare l'art.13 della Legge 47/85 e quindi sanare l'abuso. Si passa ora a valutare il bene, per fare ciò si utilizza il metodo di stima sintetico analizzando beni simili in zona. Da un'attenta analisi

di mercato, si è riscontrato che il prezzo di vendita per metro quadrato di beni simili siti in zona varia da €/mq. 190 a €/mq. 210, pertanto dalla media dei valori prima determinati, si ottiene il più probabile valore di mercato del bene di cui in oggetto.

$$Vu = \text{€/mq.}190 + \text{€/mq.}210 = \text{€/mq.}200$$

Applicando tale valore unitario alla superficie complessiva dell'immobile si ottiene il più probabile valore di mercato dello stesso $VmF = \text{€/mq.} 200 \times \text{mq.}131,15 = \text{€} 26.230,00$

Al più probabile valore di mercato così come sopra determinato devono detrarsi le spese per la regolarizzazione urbanistica, determinate nell'allegato prospetto di calcolo (Crf. All. n. 08: Tabella per la determinazione del costo di costruzione) in € 8.315,21

Per quanto sopra il valore finale del bene oggetto di valutazione risulta

$$Vm\text{Fabbricato rurale} = \text{€} 26.230,00 - \text{€} 8.315,21 = \text{€} 17.914,79$$

Valore del fabbricato rurale destinato a deposito

Il fabbricato destinato a deposito si trova su un unico livello seminterrato, è realizzato in muratura portante e presenta una copertura in lamiera coibentata, si trova privo di pavimentazione, le pareti sia interne che esterne sono rinzaffate e prive di ulteriori finiture.

L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo a costruire, ma viste le caratteristiche geometriche in relazione alla destinazione urbanistica ed all'estensione del terreno, è possibile applicare l'art.13 della Legge 47/85 e quindi sanare l'abuso.

Si passa ora a valutare il bene, per fare ciò si utilizza il metodo di stima sintetico analizzando beni simili in zona. Da un'attenta analisi di mercato, si è riscontrato che il prezzo di vendita per metro quadrato di beni simili siti in zona varia da €/mq. 100 a €/mq. 120, pertanto dalla media dei valori prima determinati, si ottiene il più probabile valore di mercato del bene di cui in oggetto.

$$Vu = \text{€/mq.}100 + \text{€/mq.}120 = \text{€/mq.}110$$

Applicando tale valore unitario alla superficie complessiva dell'immobile si ottiene il più probabile valore di mercato dello stesso $VmM = \text{€/mq.} 110 \times \text{mq.}61,41 = \text{€} 6.755,10$

Al più probabile valore di mercato così come sopra determinato devono detrarsi le spese per la regolarizzazione urbanistica, determinate nell'allegato prospetto di calcolo (Crf. All. n. 09: Tabella per la determinazione del costo di costruzione) in € 2.799,08

Per quanto sopra il valore finale del bene oggetto di valutazione risulta

$$Vm\text{Magazzino} = \text{€} 6.755,10 - \text{€} 2.799,08 = \text{€} 3.956,02$$

Al fine di determinare il valore complessivo del lotto 5 è necessario determinare il costo da sopportare per lo smaltimento delle lastre in cemento-amianto presenti in situ, si è stimato che la superficie complessiva delle lastre depositate e collocate è di circa mq. 200.

Analizzando i costi ordinari necessari per il conferimento a norma di legge del rifiuto che risulta essere di tipo tossico e pericoloso, in cui risulta compresa la rimozione, il trasporto con mezzo autorizzato, il conferimento in discarica autorizzata, il piano di smaltimento approvato dall'Azienda Sanitaria Provinciale, il piano di sicurezza e la restituzione della prima e seconda copia del formulario, si è verificato il costo complessivo è di €/mq. 15, per quanto sopra si ottiene il costo che è necessario sopportare per la rimozione del materiale:

$$C\text{ cemento-amianto} = \text{€/mq.}15 \times \text{mq.} 200 = \text{€} 3.000,00$$

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 5, occorre procedere alla verifica della sussistenza o meno della certificazione energetica per l'edificio destinato ad abitazione.

La ditta non è in possesso della certificazione energetica, pertanto si è proceduto alla verifica delle caratteristiche dell'immobile, riscontrando che le condizioni attuali dell'immobile non consentono il rilascio della relativa certificazione per i seguenti motivi:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- mancanza dell'impianto di riscaldamento;
- copertura in cattivo stato di manutenzione;
- rivestimenti esterni deteriorati;
- infissi sprovvisti di taglio termico e vetrocamera.

Le superiori affermazioni discendono dalle disposizioni previste dalle norme varate sul contenimento energetico negli ultimi anni.

Con il DPR 59/09, in vigore a partire dal 25 giugno 2009, si afferma che quando il rapporto tra la superficie trasparente complessiva dell'edificio e la sua superficie utile è inferiore a 0,18 è possibile omettere il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria se vengono rispettati i valori limite di trasmittanza termica previsti dal D.Lgs. 311/06. La normativa impone di procedere alla verifica



dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788:2003). Il nuovo Decreto ha introdotto la verifica del fabbisogno energetico anche per l'estate e modificato i requisiti minimi introdotti nei precedenti decreti in relazione alla riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e al contenimento delle temperature interne degli ambienti. La norma prescrive di utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio e ove ciò non fosse possibile prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica. Infine è richiesto che in tutte le zone climatiche ad eccezione della zona F (nel nostro caso siamo in zona D) il valore medio mensile dell'irradianza sul piano orizzontale, nel mese di massima insolazione estiva, $I_{m,s}$, sia maggiore o uguale a 290 W/m^2 . Per tutte le pareti verticali opache, con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest/nord/nord-est, devono avere un valore di massa superficiale M_s superiore a 230 kg/m^3 , oppure abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$; è richiesto, inoltre, che tutte le chiusure opache orizzontali e inclinate (coperture) abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nel caso in esame, essendo l'immobile di superficie utile inferiore a 1000 mq , il proprietario, consapevole della scadente qualità energetica dell'edificio, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'autodichiarazione in cui afferma che l'edificio è:

- di classe energetica G;

- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Per fornire l'edificio di certificato di qualificazione energetica è necessario ottemperare all'eliminazione degli inconvenienti citati per ricondurlo ad una classe energetica superiore a G.

Stima degli interventi minimi per ottenere una classe tra C-B:

Categorie Lavoro €/m² m² €

Impianto termico $47 \times 113,43 = 5.331,21$

Adeguamento dell'impianto elettrico $22 \times 113,43 = 2.495,46$

Manutenzione straordinaria copertura corpo $\times 1 = 2.000,00$

Rifacimento rivestimento esterno deteriorato

a stima $\times 1 = 1.800,00$

Sostituzione infissi a stima $\times 1 = 5.500,00$

Sommano i Lavori € 17.126,67

Si passa a determinare il più probabile valore di mercato del Lotto n.5, che risulta così costituito:

VmTerreno € 58.615,36

VmFabbricato rurale € 17.914,79

VmMagazzino € 3.956,02

Sommano € 80.486,17

Ai sopra riportati valori devono destrarsi i costi da sostenere per lo smaltimento del materiale in cemento-amianto e per l'adeguamento energetico dell'edificio destinato ad abitazione:

C cemento-amianto € 3.000,00

C adeguam. energetico € 17.126,67

Sommano € 20.126,67

Per quanto sopra si può determinare il valore di mercato del lotto 5:

Vm € 80.486,17 -

C € 20.126,67

Vm lotto 5 € 60.359,50 ed in cifra tonda € 60.000,00

A.2) a procedere, su tutti i lotti posti in vendita, alle operazioni di riaccatastamento e voltura, ove si riscontrino differenze fra quanto risultante dagli atti del catasto e lo stato di fatto e di diritto;

Riguardo questo quesito si fa presente che, in data 12.03.2012 è stata presentata al Giudice un'istanza in cui, avendo accertato le operazioni di riaccatastamento e voltura necessarie al fine di regolarizzare tutti i lotti posti in vendita, si chiedeva l'autorizzazione ad incaricare il geom. Vincenzo Sollima per l'esecuzione dei lavori di aggiornamento e gli atti catastali degli immobili. Poiché, così come si evince dalla allegata Notula, (Crf. All. n. 10: Notula di pagamento) trattasi di una cifra esosa, in comune accordo con il giudice in questa sede si evidenzieranno soltanto le

operazioni necessarie per regolarizzare ogni singolo lotto restando in attesa riguardo le operazioni di ricatastamento e voltura.

LOTTO UNO

Durante i sopralluoghi effettuati durante la 1° consulenza tecnica era stato rilevato che, agli atti presenti in catasto, tale immobile era sprovvisto di planimetria catastale e in tale sede si era proceduto ad eseguirne soltanto il rilievo planimetrico. (Crf. All. n. 11: Rilievo casa in via Treviso n.12)

Pertanto, alla data odierna, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario:

- procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare all'urbano con la procedura DOCFA;
- eseguire la voltura catastale delle p.lle graffate 644 sub. 1 e 692, fg. 33 che risultano ancora intestate alla ditta originaria.

LOTTO DUE

Riguardo questo lotto si daranno maggiori informazioni nel quesito A.3)

LOTTO TRE

Questo lotto non necessita di alcuna integrazione rispetto quanto detto nella 1° consulenza tecnica.

LOTTO QUATTRO

All'interno del lotto quattro sono presenti un fabbricato rurale (casa colonica) ed una stalla. La casa colonica è inserita in mappa ma non risulta accatastata all'urbano, mentre la stalla non è inserita in mappa e non risulta accatastata all'urbano.

Pertanto per regolarizzare sia la casa colonica sia la stalla è necessario:

- per la casa colonica eseguire l'accatastamento all'urbano con la procedura DOCFA;
- per la stalla eseguire l'immissione in mappa con la procedura PREGEO e l'accatastamento all'urbano con la procedura DOCFA.

LOTTO CINQUE

Si rimanda al quesito A.1)

A.3) a chiarire se vi sia corrispondenza fra le planimetrie catastali relative all'unità immobiliare di cui al lotto due e lo stato di fatto;

LOTTO DUE

Rispetto le visite effettuate durante la 1° consulenza questo lotto è stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria che ha riguardato il rifacimento del prospetto, una diversa distribuzione interna del piano terra e l'utilizzazione a scopo abitativo del sottotetto.

Presso il comune di Riesi è presente una pratica relativa ad una AUTORIZZAZIONE ai sensi dell'art. 5 L. 37/85 per la manutenzione straordinaria del primo piano dell'immobile sito in Riesi, via Verona, n.3 consegnata presso il comune di Riesi in data 24.10.2005. Si ricorda che nella 1° consulenza era stato rilevato che presso il Comune di Riesi non era presente alcun fascicolo riguardante questo lotto. Infatti l'Autorizzazione di cui sopra è successiva alla consegna della 1° consulenza. (A chiarimento si riportano la planimetria catastale già agli atti, i disegni dell'Autorizzazione rilasciata dal comune di Riesi e la restituzione grafica del rilievo effettuato durante il sopralluogo della odierna consulenza - Crf. All. n. 12)

Da un attento raffronto tra l'autorizzazione rilasciata e lo stato di fatto, è stato riscontrato quanto segue:

- i lavori di rifacimento dei prospetti sono stati regolarmente eseguiti;
- le modifiche alla distribuzione interna del piano terra sono state eseguite in maniera leggermente difforme rispetto all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Riesi. Tali difformità si possono sanare con una mancata comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 con una sanzione pecuniaria di € 500,00;
- le modifiche consistenti nell'utilizzazione a scopo abitativo del piano sottotetto sono state realizzate in totale difformità rispetto all'autorizzazione comunale. In tal caso per sanare tale abuso si può applicare l'art. 18 della L. R. 4/2003 che prevede l'utilizzo dei sottotetti a scopo abitativo, in comminato disposto con l'art.13 dell Legge 47/85, corrispondendo l'importo complessivo di € 6.598,13 per come risulta dall'allegato prospetto di calcolo derivante da una simulazione operata sul modello DOCFA (Crf. All. n. 13: Tabella per la determinazione del costo di costruzione)

Il sopra descritto intervento di ristrutturazione aumenta il valore dell'immobile rispetto quello determinato con la precedente stima e le somme necessarie a sanare gli abusi edilizi sopra citati, dovranno essere decurtate dal più probabile valore di mercato dell'immobile rideterminato. Dal punto di vista catastale dovrà procedersi al riaccatastamento dell'unità immobiliare all'urbano con la procedura DOCFA.

A.4) ad accertare se sugli immobili urbani posti in vendita siano eseguiti, in epoca successiva alla loro costruzione, interventi manutentivi o di ristrutturazione che richiedessero permesso di costruire o denuncia di inizio attività, valutando, conseguentemente, la sussistenza/insussistenza dei requisiti di legittimità urbanistica;

LOTTO UNO

Rispetto ai sopralluoghi effettuati durante la 1° consulenza tecnica nel suo complesso questo lotto è stato interessato da: - una manutenzione ordinaria completa dei servizi igienici posti a piano terra ed a primo piano, che non necessita di alcuna comunicazione;

- il rifacimento della struttura e del manto di copertura accompagnata da una AUTORIZZAZIONE ai sensi dell'art. 13 e dell'art. 10 L. 47/85, consegnata presso il comune di Rieti in data 09.10.2006 e autorizzata in data 02.03.2007; (Crf. All. n. 14: Autorizzazione)

- le altre parti d'immobile sono rimaste invariate.

LOTTO DUE

Si rimanda al quesito A.3).

LOTTO TRE

Questo lotto non necessita di alcuna integrazione rispetto quanto detto nella 1° consulenza tecnica.

LOTTO QUATTRO

I fabbricati che insistono su tale lotto essendo stati realizzati intorno agli anni'40 (riforma agraria), non necessitano di alcuna regolarizzazione urbanistica. Dal titolo di proprietà si evince che per quanto riguarda il fabbricato rurale che insiste su tale appezzamento di terreno, la parte venditrice ha dichiarato che lo stesso è stato costruito ed ultimato anteriormente al 1967, ai sensi e nei modi di cui all'art. 40 della legge sul Condono Edilizio. Il tutto con le agevolazioni di cui alla Legge 06. Agosto 1954 n. 604.

LOTTO CINQUE

Si rimanda al quesito A.1)

A.5) verificare la conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, stimando altresì i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere le necessarie certificazioni anche energetiche.

LOTTO UNO

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, agli atti non esiste il certificato di qualificazione energetica e le condizioni attuali dell'immobile non consentono il rilascio della relativa certificazione per i seguenti motivi:

- adeguamento dell'impianto elettrico;
- completamento degli intonaci esterni con l'ultimo strato di tonachina per esterni;
- manutenzione straordinaria sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Le superiori affermazioni discendono dalle disposizioni previste dalle norme varate sul contenimento energetico negli ultimi anni.

Con il DPR 59/09, in vigore a partire dal 25 giugno 2009, si afferma che quando il rapporto tra la superficie trasparente complessiva dell'edificio e la sua superficie utile è inferiore a 0,18 è possibile omettere il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria se vengono rispettati i valori limite di trasmittanza termica previsti dal D.Lgs. 311/06. La normativa impone di procedere alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788:2003). Il nuovo Decreto ha introdotto la verifica del fabbisogno energetico anche per l'estate e modificato i requisiti minimi introdotti nei precedenti decreti in relazione alla riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e al contenimento delle temperature interne degli ambienti. La norma prescrive di utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio e ove ciò non fosse possibile prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica. Infine è richiesto che in tutte le zone climatiche ad eccezione della zona F (nel nostro caso siamo in zona D) il valore

medio mensile dell'irradianza sul piano orizzontale, nel mese di massima insolazione estiva, $I_{m,s}$, sia maggiore o uguale a 290 W/m^2 . Per tutte le pareti verticali opache, con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest/nord/nord-est, devono avere un valore di massa superficiale M_s superiore a 230 kg/m^3 , oppure abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$; è richiesto, inoltre, che tutte le chiusure opache orizzontali e inclinate (coperture) abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nel caso in esame, essendo l'immobile di superficie utile inferiore a 1000 mq , il proprietario, consapevole della scadente qualità energetica dell'edificio, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'autodichiarazione in cui afferma che l'edificio è:

- di classe energetica G;

- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Per fornire l'edificio di certificato di qualificazione energetica è necessario ottemperare all'eliminazione degli inconvenienti citati per ricondurlo ad una classe energetica superiore a G.

Stima degli interventi minimi per ottenere una classe tra C-B: Categorie Lavoro €/m² m² €

Strato finale di tonachina per esterni corpo x 1 = 3.000,00

Manutenzione straordinaria sistema acque meteoriche corpo x 1 = 950,00

Adeguamento dell'impianto elettrico 22 x 134,52 = 2.739,44

Sommano i Lavori € 6.689,44

LOTTO DUE

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, agli atti non esiste il certificato di qualificazione energetica e le condizioni attuali dell'immobile non consentono il rilascio della relativa certificazione per i seguenti motivi:

- adeguamento dell'impianto elettrico;

Le superiori affermazioni discendono dalle disposizioni previste dalle norme varate sul contenimento energetico negli ultimi anni.

Con il DPR 59/09, in vigore a partire dal 25 giugno 2009, si afferma che quando il rapporto tra la superficie trasparente complessiva dell'edificio e la sua superficie utile è inferiore a 0,18 è possibile omettere il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria se vengono rispettati i valori limite di trasmittanza termica previsti dal D.Lgs. 311/06. La normativa impone di procedere alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788:2003). Il nuovo Decreto ha introdotto la verifica del fabbisogno energetico anche per l'estate e modificato i requisiti minimi introdotti nei precedenti decreti in relazione alla riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e al contenimento delle temperature interne degli ambienti. La norma prescrive di utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio e ove ciò non fosse possibile prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica. Infine è richiesto che in tutte le zone climatiche ad eccezione della zona F (nel nostro caso siamo in zona D) il valore medio mensile dell'irradianza sul piano orizzontale, nel mese di massima insolazione estiva, $I_{m,s}$, sia maggiore o uguale a 290 W/m^2 . Per tutte le pareti verticali opache, con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest/nord/nord-est, devono avere un valore di massa superficiale M_s superiore a 230 kg/m^3 , oppure abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$;

è richiesto, inoltre, che tutte le chiusure opache orizzontali e inclinate (coperture) abbiano un valore del modulo di trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nel caso in esame, essendo l'immobile di superficie utile inferiore a 1000 mq , il proprietario, consapevole della scadente qualità energetica dell'edificio, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'autodichiarazione in cui afferma che l'edificio è:

- di classe energetica G;

- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Per fornire l'edificio di certificato di qualificazione energetica è necessario ottemperare all'eliminazione degli inconvenienti citati per ricondurlo ad una classe energetica superiore a G.

Stima degli interventi minimi per ottenere una classe tra C-B:

Categorie Lavoro €/m² m² €

Adeguamento dell'impianto elettrico 22 x 82 = 1.804,00

Sommano i Lavori € 1.804,00

LOTTO TRE

Non essendoci edifici non è necessario produrre alcuna certificazione energetica.

LOTTO QUATTRO

Terreno con fabbricato rurale e stalla in completo stato di abbandono. La stalla-magazzino non necessita di alcuna certificazione energetica.

LOTTO CINQUE

Si rimanda al quesito A.1)

Conclusioni

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, relativo al bene oggetto di pignoramento, rassegno la presente relazione corredata da n. 14 allegati, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo distinti saluti.

Caltanissetta lì, 31.03.2012 Il C.T.U.

Arch. Clelia Parrinello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Verifica di sopralluogo

il giorno 9 del mese di Aprile dell'anno

2005 alle ore 9.30 sottoscritte per

la vendita in blocco di un complesso di

in Torino, 12 di Rioni per destinazione

ad operazioni di Casermette Tecniche

ad opera di ditte ed esecuzioni in cantiere

con permesso da Banca Commerciale

Italiana

Il presente atto concernente

è composto

da un foglio di

relativo agli immobili oggetto di

per

avente il sopralluogo le procedure di

di cui degli immobili di proprietà dei

nomini seguenti:

- in Rioni, via I° Regio, oggi via Torino

33/A, p.lla, 644/3 p.lla 644/1

- in Rioni, via Venezia, 3 fog. 33, p.lla 920/2

- 549,00 di Terre in Butera C. de Meliusone

di cui fog. 130, p.lla 11,

Terre in Butera C. de Gurgotti di fog. 4.33.60

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Durante il sopralluogo ho preso visione degli immobili confrontandoli con le planimetrie catastali e ho eseguito un rilevamento planimetrico fotografico, ad eccezione della casa in via Torino, 12. Quest'ultima perché in locazione con enfiteusi e piano biunitario accanto ad un edificio, e al secondo piano di altezza in separatezza gli elementi recedenti e di facciata sono separatamente al cortile e al corso, alle ore 12:30 non potendo partire a terminare le operazioni di sopralluogo ho rinunciato al corso recedente con il quale si ha la seguente:

... e dove da destinazioni presso recedenti telegrafici.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

fieri

05 aprile 2005

C. M. Felice Pannella

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Verbale di sopralluogo

Il giorno 26 Maggio 2005 alle ore 15:30 con

una da recedenti telegrafici presso corso

Il sottoscritto

e la non. 70

mi sono recate nuovamente

in aula di viale D'Amico, 12 per fare

~~conoscenza~~ ~~per~~ ~~la~~ ~~conoscenza~~ ~~del~~

modo di ~~conoscenza~~ condurre le operazio-

ni di consulenza

tecniche quanto memento insieme ad

un mio collaboratore, l'arch. Ruggero

Tommaso, di cui sta delle retroscritte

esistenti nella operazione di ricerca

in fabbrica, ho eseguito un dettaglio

di una parete e fotografie dell'intero

in ore 19.00 esente per il termine

preveduto di sopralluogo ho di cui sono

inveniente di cui la mese, sono

in il presente verbale con gli esenti.

in il giorno 2005

C.T.O. Penella Claudia