



**AI SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI
CALTAGIRONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°
10/2002 promossa da Banco di Sicilia S.P.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giuramento e conferimento dell'incarico: 29.10.2003;

Mandato: "Stimare valore dell'immobile ai fini dell'esecuzione ed espletare tutti gli accertamenti come da verbale di conferimento incarico allegato al fascicolo di parte".

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi: con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno, spedite in data 10.11.2003, le parti sono state regolarmente avvisate e le operazioni hanno avuto regolare inizio in data 22.11.2003 alle ore 9,00.

Il sottoscritto geom. Salvatore Avila, nato a Niscemi il 29.01.1967, con studio in Niscemi in Via G. Matteotti, 116 regolarmente iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 1121 è stato nominato CTU nell'esecuzione Immobiliare n°10/2002 dal Giudice Dott. S. Acquilino. All'udienza del 29.10.2003, ha prestato il giuramento di rito, ricevendo dal G.I. il mandato per quanto su riportato. Accettato l'incarico, eseguiti nei vari sopralluoghi i necessari rilievi metrici, fotografici, ed avendo raccolto elementi certi per la stima dei beni, riferisce alla S.V. con la seguente RELAZIONE.

Introduzione

A cura del proponente Banco di Sicilia SPA, rappresentato e difeso dall'Avv. Alba Francesco, presso il cui studio a Caltagirone è elettivamente domiciliato, si è proceduto al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni pignorati alla suddetta società corrispondono ai seguenti immobili così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare incluso nel fascicolo giudiziario: "**Appartamento sito**

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nel comune di Niscemi alla via Trento, composto da tre vani, bagno ed accessori al primo piano, da due vani, bagno ed accessori, al secondo piano, da due vani, bagno ed accessori e terrazza, al terzo piano, confinante con la via Camiolo, la via Trento, casa coniugi Sentina – Amato, via Trieste, Censito al N.C.E.U. del comune di Niscemi alla partita n. 5558 e 2510, foglio 51/B particelle: 1046 sub. 2 + 1047 sub 3, primo piano; 1046 sub 3 + 1047 sub 4 secondo piano; 1046 sub.4 + 1047 sub 5 terzo piano”.

Il sottoscritto ctu, giorno 22.11.2003, ispezionava l'immobile pignorato, annotando in separati fogli tutto quanto necessario per la stesura della presente relazione. Giorno 24.11.2003 e giorno 11.12.2003 il sottoscritto si è recato all'ufficio tecnico del comune di Niscemi per verificare se l'immobile in questione è stato costruito con regolare C.E. o, se per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi delle leggi 37/85 e 724/94, ed eventualmente richiedere una copia degli atti depositati presso il comune di Niscemi, compreso il certificato dei versamenti effettuati per la suddetta pratica di sanatoria. Dalla ricerca effettuata all'ufficio tecnico è emerso che l'immobile in questione è stato realizzato abusivamente tra gli anni antecedente al 1981 e il 1983, come risulta dalle istanze di sanatoria, e, per esso è stata presentata un'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 in data 30.09.1986 ed assunta al prot. N° 18587 in _____ per l'immobile di via Trento 13;

Oggi, studiata la documentazione, in uno con i quesiti postimi dal G.I. con il su citato mandato e le indagini di mercato svolte, è in grado di redigere la presente relazione di perizia e di stima.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

L'immobile descritto nell'atto di pignoramento, corrisponde perfettamente ai dati trascritti nell'atto di pignoramento. Esso, fabbricato risulta già accatastato e suddiviso in più unità immobiliari, ciascuna con accesso comune dalla via Trento 13. Per la precisione, si ha: un appartamento a piano primo, identificato con il foglio di mappa 51 particelle 1046 sub.2 + 1047 sub 3, confinante con Via Trieste, via Trento, via Camiolo e casa Sentina, composto nel suo intero di ; un appartamento a piano secondo, identificato con il foglio di mappa 51 particelle 1046 sub 3 + 1047 sub 4; Appartamento a piano terzo con annessa terrazza identificato con il f. 51 particelle 1046 sub 4 + 1047 sub 5.

Le suddette unità immobiliari sono intestati in catasto alle seguenti ditte:

F. 51 part. 1047 sub. 2-3-4-5 intestata alla ditta
22.101932;

F. 51 part. 1046 int

½ e
isure

L'immobile, complessivamente, si compone di piano terra primo sotto (cantina) piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Il piano terra e cantina, contraddistinto con il foglio di mappa 51 particelle n° 1047 sub.2 e 1046 sub. 1 è con destinazione d'uso attuale di attività commerciale di generi alimentari di cui è titolare _____ le unità urbana, non fa parte degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare. Per cui, qui di seguito, sono descritti gli immobili citati nell'atto di pignoramento. L'immobile, insiste su una superficie di terreno di mq. 127,00 circa ed internamente si compone di n°3 appartamenti uno per ogni piano, a partire dal piano primo, con ingresso comune dalla via Trieste, 13 (corpo scala distinto in catasto dal foglio di mappa 51 part. 1047 sub. 1).

Considerato che l'intero fabbricato è suddiviso in diverse unità abitative, si procederà alla loro descrizione ed alla loro valutazione singolarmente.

a) Descrizione abitazione posta a piano primo

L'unità abitativa posta a piano primo è contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio di mappa 51 part. 1046 sub.2 e 1047 sub.3. In detto immobile si accede dal corpo scala con ingresso dalla via trieste, 13. Internamente è perfettamente rifinita ed è abitata. Si compone di n. 4 vani più servizi e disimpegno. L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognario. Le rifiniture sono al civile ed in ottimo stato. L'appartamento è ad angolo ed ha affaccio in tre strade pubbliche. Gli infissi interni ed esterni sono in legno le aperture verso l'esterno sono forniti di avvolgibili. (vedi documentazione fotografica dettagliata dei prospetti allegata).

a) Descrizione dell'abitazione a piano secondo

L'unità abitativa posta a piano secondo è contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio di mappa 51 part. 1046 sub.3 e 1047 sub.4. In detto immobile si accede, come il precedente appartamento, dal corpo scala con ingresso dalla via trieste, 13. Internamente è perfettamente rifinito ed è abitato dagli odierni esecutati. Si compone di n.4

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA – CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

vani più servizi igienico e disimpegno. L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognario. Le rifiniture sono al civile ed in ottimo stato. L'appartamento è ad angolo ed ha affaccio in tre strade pubbliche. Gli infissi interni ed esterni sono in legno le aperture verso l'esterno sono forniti di avvolgibili. (vedi documentazione fotografica dettagliata allegata dei prospetti).

a) Descrizione dell'abitazione a piano terzo

L'unità abitativa posta a piano terzo è contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio di mappa 51 part. 1046 sub. 4 e 1047 sub. 5. In detto immobile si accede, come i precedenti due appartamenti, dal corpo scala con ingresso dalla via Trieste, 13. Internamente è perfettamente rifinito ed è abitato dagli odierni esecutari. Si compone di n. 3 vani, servizi igienico e disimpegno, nonché di una terrazza esclusiva scoperta con affaccio nella via Trento. L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognario. Le rifiniture sono al civile ed in ottimo stato. L'appartamento è ad angolo ed ha affaccio in tre strade pubbliche. Gli infissi interni ed esterni sono in legno le aperture verso l'esterno sono forniti di avvolgibili. (vedi documentazione fotografica dettagliata dei prospetti allegati alla presente relazione).

La struttura portante verticale dell'intero edificio, è costituita in parte in muratura di conci tufo arenario e mattoni pieni ed in parte con struttura intelaiata in c.a. pilastri e travi in cemento armato, la tamponatura esterna è in blocchi di tufo arenaria, mentre i muri divisorii interni sono stati realizzati con mattoni forati dello spessore di cm. 8. Esternamente l'intero immobile è allo stato rustico, cioè, privo di intonaco.

Destinazione urbanistica e conformità urbanistica

Gli immobili su descritti, ricadono nel vigente PRG del comune di Niscemi, in zona denominata "B" con indice di edificabilità 9,00 mc/mq. Stando a l'attuale consistenza (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) l'intero immobile risulta realizzato in difformità agli strumenti urbanistici vigenti, poiché la volumetria esistente risulta superiore della volumetria consentita. Comunque, gli immobili risultano sanabili in forza dell'istanza di sanatoria presentata al comune di Niscemi in ditta [redacted], ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, meglio su descritta. Si precisa che l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della legge 47/85 dal Signor [redacted] è attualmente in **corso di definizione** e, comunque necessita di essere perfezionata di tutta la documentazione necessaria (grafici di progetto, relazione tecnica, conteggi plano-

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



volumetrico, calcoli strutturali e relativo deposito all'ufficio del Genio Civile, relazione geologica, e quant'altro necessario.). Risultano essere stata versata l'intera oblazione auto determinata secondo i versamenti di cui al certificato rilasciato al sottoscritto, dal comune di Niscemi in data 11.12.2003 ed allegato alla presente relazione di perizia. Non risultano versati, invece, gli oneri concessori. Il rilascio della C.E. in sanatoria dell'intero immobile è subordinata alla presentazione della documentazione su detta e del pagamento degli oneri concessori, nonché di eventuale conguaglio oblativo.

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono perfettamente al bene posto in esecuzione.

L'immobile, attualmente risulta occupato ed utilizzato da

_____ accesso comune solamente dal corpo scala con accesso dalla via Trieste, 13, si è proceduto alla valutazione delle singole unità abitative.

VALUTAZIONE DEI BENI POSTI IN ESECUZIONE

a) Appartamento a piano primo

Per la valutazione dell'immobile, ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo di **Stima comparativa o valore di mercato**, avendo raccolto nella zona i prezzi di libera compravendita di appartamenti simili a quelli oggetto di stima, tenendo conto della consistenza, delle rifiniture, sia interne sia esterne e dell'ubicazione.

Valore medio dell'appartamento adibito ad abitazione civile.

Dalle indagini di mercato è emerso che il valore medio per un appartamento simile a quello da stimare, posto a piano primo e con ingresso scala in comune ad altre unità immobiliari è di:

€ **69.721,00** (euro sessantanovemilasettecentoventuno) a corpo.

b) Appartamento a piano secondo

viene utilizzato lo stesso metodo di stima utilizzato per il piano primo, cioè, la **Stima comparativa o valore di mercato**. Avendo raccolto nella zona i prezzi di libera

compravendita di appartamenti simili a quelli oggetto di stima, tenendo conto della consistenza, delle rifiniture, sia interne sia esterne e dell'ubicazione.

Valore medio dell'appartamento adibito ad abitazione civile.

Dalle indagini di mercato è emerso che il valore medio per un appartamento simile a quello da stimare, posto a piano secondo e con ingresso scala in comune ad altre unità immobiliari è di:

€ **60.500,00** (euro sessantamila/cinquecento/00) a corpo.

c) Appartamento a piano terzo

viene utilizzato lo stesso metodo di stima utilizzato per i precedenti appartamenti, cioè, la **Stima comparativa o valore di mercato**. Avendo raccolto nella zona i prezzi di libera compravendita di appartamenti simili a quelli oggetto di stima, tenendo conto della loro consistenza, delle rifiniture, sia interne sia esterne e dell'ubicazione.

Valore medio dell'appartamento adibito ad abitazione civile.

Dalle indagini di mercato è emerso che per unità abitative similari a quello da stimare non vi sono stati recenti compravendite, stante al fatto che vi sono nel libero mercato pochissime richieste di acquisti di appartamenti ubicati oltre il secondo piano. Il valore medio di mercato per un appartamento simile a quello da stimare, posto a piano terzo e con ingresso scala in comune ad altre unità immobiliari è di:

€ **47.000,00** (euro quarantasettemila/00) a corpo.

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI POSTI AD ESECUZIONE

Valore Totale = a + b + c = € 177.221,00

- Calcolo dell' IN.V.IM

gli oneri tributari IN.V.IM per il trasferimento degli immobili pignorati non sono dovuti a seguito legge finanziaria 2000

Riepilogo

-Valore complessivo dell'immobile pignorato, € **177.221,00**

-Imposta IN.V.IM.

non dovuti

Il sottoscritto CTU, ha ritenuto di non procedere al completamento dell'istanza di sanatoria perché ritiene di essere prima autorizzato dal G.I. e dalla parte attrice a poter esplicitare tale

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA – CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

mandato. Inoltre, per completare l'istanza di sanatoria necessitano almeno sei mesi tempo per la definizione di tutta la documentazione occorrente al fine del rilascio della C.E.

Per l'eventuale completamento della pratica di sanatoria la parte attrice dovrà accantonare la somma pari ad € 5.000 per onorario tecnico comprensivo di calcoli strutturali da depositare all'Ufficio del genio Civile di Caltanissetta, relazione geologica e quant'altro occorrente per l'istruttoria della pratica di sanatoria escluso IVA e cassa geometri;

Il sottoscritto, inoltre, riferisce al signor G.I. che l'ufficio tecnico del [redacted] impossibilitato a determinare le somme definitive dovute dal signor [redacted] Comune per Oneri concessori, in quanto allo stato attuale la pratica di sanatoria è incompleta di tutti gli elaborati grafici necessari al calcolo degli importi che dovranno correggersi degli interessi maturati sino alla data di integrazione della documentazione al comune.

Tanto si riferisce, in evasione del mandato ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

Si allega alla presente:

- 1) Verbale d'inizio operazioni peritali;
- 2) copia stralcio particellare con l'indicazione della particella segnata in rosso;
- 3) n° 1 visura catastale aggiornata al 18.05.2004;
- 4) rilievo fotografico dei prospetti dell'immobile;
- 5) copie fotostatiche delle planimetrie catastali in scala 1:200;
- 6) copie fotostatiche della dimostrazione in subalterni dell'immobile in scala 1:500;
- 7) copia fotostatica dell'istanza di sanatoria;

Niscemi, li 18.05.2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Salvatore Avila



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO GEOM. SALVATORE AVILA - CTU PRESSO IL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE