

ASTE GIUDIZIARIE



GRUPPO EDITORIALE
ASTE GIUDIZIARIE
Via...
Tel. 02...
Fax 02...

Ill.mo Sig. GIUSEPPE ASSOLUOVO
Dott. Berna
Tribunale Civile di Caltanissetta
Reparti ausiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it

Premessa

A seguito di Ordinanza d'incarico peritale notificatami in data 03-04-02, con la quale venivo invitato dal G.U. Dott. Lanzetta, a comparire all'udienza del 06.05.2002 per il ricorso n. 33/2001 R.O. promosso dal Banco di Sicilia S.p.a (ricorrente) elettivamente domiciliato in Caltanissetta, Viale Sicilia 31 oggi in C.so Umberto, presso lo Studio Legale Avv. G. Benedetto Alletto e Maria Lucia che lo rappresenta e difende, nei confronti

[redacted] elettivamente domiciliato in Caltanissetta, C/ce Banco Sicilia s.p.a.

il giorno 08 del mese di Maggio 2002 alle ore 09.00. mi presentavo nell'ufficio del Dott. Lanzetta per contestare le operazioni preliminari prestando il giuramento di rito ed assumendo formalmente l'incarico peritale.

Alla suddetta udienza era presente l'Avv. M. Turco rappresentante del ricorrente.

Confermato il verbale di comparizione, nel quale e veniva confermato dal G.U. l'incarico peritale, veniva a quest'indicare il quesito per come riportato nell'atto di citazione ed indicante quanto segue:

QUESITO

"IL C.T.U. ESEGUITO IL SOPRALLUOGO, PROVVEDA ALLA DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE IN FATTO E L'INDICAZIONE DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELLO STESSO, INDICANDO, NEL CASO SI TRATTI DI ABUSI EDILIZI SANABILI, GLI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI ED ECONOMICI GIA' IN CORSO O PORTATI A TERMINE E QUELLI EVENTUALMENTE DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO ED ESEGUA LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"

A completamento della procedura di nomina, venivano concessa' gg. 60 per la consegna della relazione scritta.

Si stabiliva inoltre la somma di € 230,00 per anticipazioni compensi e
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

affidata la copia del suddetto verbale, e il fascicolo di parte ricorrente.

A questo punto completati gli adempimenti di rito la seduta veniva

Tutto ciò premesso,

in questo punto essendo in possesso del fascicolo di parte si preparava per l'adempimento delle operazioni peritali disponendo la verifica in relazione al quesito proposto, ed impostata nel modo seguente:

Parte I

"IL C.T.U. ESEGUITO IL SOPRALLUOGO, PROVVEDA ALLA DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE IN FATTO

Parte II

E' L'INDICAZIONE DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELLO STESSO, INDICANDO, NEL CASO SI TRATTA DI ABUSI EDILIZI SANABILI, GLI ADDETTAMENTI AMMINISTRATIVI ED ECONOMICI GIA' IN CORSO O PORTATI A TERMINE E QUANTO EVENTUALMENTE DA EFFETTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO

Parte III

ED ESSENA LA STIMA DELL'IMMOBILE DICHIARATO"

A questo punto si passa allo svolgimento della relazione dattilata per parte.

Parte I

"IL C.T.U. ESEGUITO IL SOPRALLUOGO, PROVVEDA ALLA DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE IN FATTO.....

In riferimento alla suddetta parte di quesito si fa riferimento ai sopralluoghi effettuati, del quale si allaga integralmente il verbale redatto in loco ed in presenza dei convenuti, al fine di riportare fedelmente le eventuali dichiarazioni rese.-

1/3 Sopralluogo n. 01 del 23-05-2002

L'anno Duemiladue il giorno Ventitré del mese di Maggio, in seguito

all'incarico di pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caro di Sicilia S.p.a. (Alcore) elettivamente domiciliato in
 Caltanissetta V.le Sicilia 31, presso lo Studio Legale Avv. P. Alletto
 e M. Tarco, che lo rappresentano e difendono, nei confronti di [redacted]
 [redacted] (Convenuti) elettivamente domiciliati in
 Caltanissetta C.da Santa Sofia n. [redacted].

Premissa il fact. iscrittoGeom. Pennisi Fabio Maria nominato C.T.U. in
 data 03-03-2002, dopo aver espletato le operazioni preliminari e il
 giuramento di rito, comunicava a mezzo R.A.R. in data del 28-05-2002 per
 l'inizio delle operazioni peritali con appuntamento alle ore alle 09,30
 davanti la Sede del Banco di Sicilia di Via Rochester in Caltanissetta.
 detto sopralluogo non veniva espletato per sopraggiunti motivi di salute
 del sottoscritto.

Espresso questo si comunicava alle parti a mezzo R.A.R. la data del 10-06-
 2002 per l'inizio delle Operazioni peritali con appuntamento alle ore
 alle 09,30 davanti la Sede dell'ex Municipio Comunale di Caltanissetta
 Via Vesulio in Caltanissetta.

Il sopralluogo n. 01 bis del 10-06-2002

Precedendo all'accertamento dei luoghi, il giorno 10 giugno 2002 alle ore
 alle 09,30 mi presentavo all'appuntamento previsto per il sopralluogo, dove si
 presentavano i signori [redacted] Vitale Giacomo e [redacted]
 (Convenuti).

Allo stato il sopralluogo, accompagnato dai presenti, ho verificato le
 condizioni dello stato dell'immobile effettuando uno schizzo planimetrico
 dell'intero immobile, ho anche scattato alcune fotografie da allegare
 alla presente perizia.

Inoltre i Sign. Vitale mi consegnavano copie di estratto di mappa
 catastale, copia della pianta catastale o relativa v. ca.

Con le copie della pianta e dopo aver provveduto ad effettuare uno
 schizzo planimetrico, ho potuto verificare che in aggiunta alla pianta
 catastale risulta un piccolo vano adibito a locale caldaia posto nella
 parte posteriore del fabbricato alle spalle del vano soggiorno, mentre il
 vano in piano terra risulta essere più largo di quello indicato nella
 pianta catastale. (Vedi Foto n.1 e pianta Piano terra).

Dalla visualizzazione dei luoghi è evince quanto segue:

L'immobile oggetto di ricorso è costituito da due elevazioni fuori terra,
 piano ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala di accesso al piano superiore.

Al piano primo, che vi si accede anche dall'esterno tramite scala in ferro, sono ubicati tre vani, corridoio e WC.

Dalla pianta catastale si evince che la distribuzione interna indicata risulta essere diversa dallo stato di fatto, con vano soggiorno, pranzo, vano scala, mentre al posto del soggiorno è ubicato il vano cucina con una buca aperta sul prospetto laterale Nord-Ovest e il vano accorpa soggiorno e pranzo, oltre al wc e vano scala.

Anche al piano primo catastale si evince che la distribuzione interna indicata risulta essere diversa dallo stato di fatto, con vano cucina sostituito da camera da letto ed invariati gli altri ambienti.

Esplorando alla verifica dello stato dei luoghi, ho potuto verificare che le rifiniture interne sono di ottima qualità ed in buone stato di conservazione.

Il pavimento è del tipo "cemento-porzellanato" 25/25. Gli infissi sono in legno di ottima qualità con vetrocamera dotati di serramenti in PVC con la sola presenza di pannello allungato nelle due aperture del vano cucina di piano terra.

Al soffitto la parete sono intonacate e verniciate con pittura a due colori e nella parte posteriore del vano salotto è presente una parete di soffitto ribassato con pannelli di cartongesso con incassati faretti a luce a girevole.

Tutto l'impianto elettrico risulta conforme alla normativa CEE Legge 46/90 ed è realizzato con materiale di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento alimentato con caldaia a gas e di acqua corrente con riserva (rica da Lit. 5000).

Per quanto riguarda invece lo smaltimento delle acque piovane e acque nere, il fabbricato è dotato di pozzo FIMOFF e pozzo d'aperdente.

Il prospetto esterno dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica è realizzato con intonaco del tipo "Il vigni" con decorazione alta mt. 1,00 presente sul prospetto principale, sul prospetto Ovest e parte del corpo di fabbrica posteriore sul lato Ovest, lo stesso rivestimento è riprodotto sugli infissi dei rispettivi prospetti sopra menzionati.



alle ore 11,00 circa rientravo allo Studio.

3/3 Sopralluogo n. 02 del 17-12-2003

Avendo effettuato i precedenti sopralluoghi in periodi notevolmente distanti dalla data di completamento della relazione tecnica, ho ritenuto dover procedere ad un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dello stato dei luoghi dall'epoca in cui sono stati eseguiti i precedenti sopralluoghi.

Procedendo all'accertamento dei luoghi, il giorno 15-12-2003 alle ore 09,30 mi presentavo all'appuntamento previsto per il sopralluogo, dove si presentava il [redacted]

Iniziate il sopralluogo, ho verificato le condizioni dello stato dell'immobile alla data odierna ed ho constatato la presenza di un corpo necessario esterno all'edificio principale, consistente nella realizzazione di un locale adibito a veranda con annesso locale forno. detto locale risulta realizzato con struttura in cemento, la parte inferiore sino a cm 100,00 con blocchi di cemento "Sabaquina", la parte superiore sino a cm 220,00 è realizzata con ampie travi in legno (tipo "Piantanaro") con tralicci di legno (tipo "Piantanaro") come struttura portante. La copertura è costituita da pannelli "Piantanaro" in cemento calcestruzzo impermeabile.

La struttura che si presenta con le seguenti dimensioni di 700x400 cm. all'interno è pavimentata con mattoni in cotto.

La particella sul quale insiste il fabbricato principale (inferiore rispetto ai precedenti sopralluoghi), è altresì presente una tettoia in legno con copertura in cartone catramato (cassina) e un box in lamiera per uso ricovero attrezzi agricoli.

Oltre alla descrizione dei luoghi ho effettuato uno schizzo planimetrico della struttura scattando alcune fotografie da allegare con i precedenti alla presente cartina.

Il suddetto sopralluogo veniva concluso alle ore 10,30, successivamente alle ore 11,30 circa rientravo allo Studio.

Parte II

..... E L'INDICAZIONE DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELLO SPESO, INDICANDO, NEL CASO SI TRATTI DI ABUSI EDILIZI SANABILI, GLI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI ED ECONOMICI GIA' IN CORSO O PORTATI A TERMINE E QUELLI

Dalla documentazione acquisita e dagli atti allegati alla presente relazione di consulenza tecnica, si evince che in data 03-06-1994 il Comune di Caltanissetta ha rilasciato attestazione di avvenuta regolarizzazione dell'istanza di Sanatoria Edilizia 124/94 assunta in Prot. Col. n. 17830 del 31-03-1994 a nome [REDACTED], la quale attestazione conferma l'avvenuta presentazione di istanza di Sanatoria a nome di [REDACTED] già venditore della proprietà [REDACTED] [REDACTED], presentata in data 07-07-86 Protocollata n. 25822 a sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 e per la quale risulta pagata integralmente la quota di sanazione di cui al comma dell'Art. 35 per l'opera abusiva consistente nella realizzazione di un abitato edilizio a civile abitazione, realizzato in assenza di Concessione Edilizia, sito in C.da Sante Giuse con la Catasto Ediliziale n. 139 particella 57 sub B. Nella suddetta attestazione viene confermata la regolarità dell'istanza e della sua suscettibilità di sanatoria poiché non risorgono le condizioni di irregolarità previste dalla legge, la quale è ancora in corso di attuazione.

Parte II

ED ESEGUI LA STIMA DELL'IMMOBILE FIGURANTE"

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario acquisire una più accurata descrizione dell'immobile e valutazione delle condizioni dello stesso, esaminando le caratteristiche, e prendendo in considerazione quei parametri indispensabili per la stima stessa, derivanti da quanto riscontrato nel sopralluogo.

Pertanto questo capitolo viene suddiviso come segue:

- 1) Ubicazione e descrizione dell'edificio;
- 2) Condizioni esterne;
- 3) Condizioni intrinseche;
- 4) Superficie dell'immobile;
- 5) Stima dell'immobile.

1) Ubicazione e descrizione dell'edificio;

la strada Provinciale Caltanissetta - Pietraperzia in direzione della zona industriale all'incrocio con la strada per Gibil-Gabib.

Il fabbricato è censito in Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 180 Part. 67 di mq 3.200 circa, derivante dall' frazionamento dell'originaria particella 234, in Catasto fabbricati di Caltanissetta al foglio 180 Mappale 67 Sub 3 avendo una superficie coperta di mq 149,00 e che è suddivisa in due piani, con Categoria non presente perché risultante agli atti in corso di definizione, quindi non rendita catastale non calcolabile.

Allo stato attuale il fabbricato potrebbe essere individuato con Cat. 4/1 (abitazione in vilino)

L'immobile è così così diviso:

- **Primo piano** ad uso residenziale di mq 75,00 con annesso locale caldaia superficie non residenziale (s.c.a.), corpo annesso esterno (Veranda locale forno) la cui s.c.a. è di mq 23,00 circa, tettoia in legno (s.c.a.) mq 11,00 e box in lamiera per ricovero elicotto s.c.a. mq 3,00
- **Secondo piano** ad uso residenziale di mq 70,00 con annesso ballatoio e porta (s.c.a.) di mq 12,00.

Le caratteristiche descritte in precedenza, devono essere conseguenti delle condizioni estrinseche ed intrinseche delle singole unità immobiliari visitate.

2) Condizioni estrinseche

Le condizioni estrinseche sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui è situato l'immobile e possono essere riassunte come segue:

- L'Ubicazione del fabbricato è in zona periferica con distanza ridotta dal centro abitato circa Km. 2,5
- il Collegamento con il centro abitato è garantito dalla strada provinciale che si collega a breve distanza anche con la bretella di accesso alla rete stradale extra-urbana visibile anche dal terreno oggetto di ricorso ma non accessibile dallo stesso;
- La Posizione del fabbricato, che difficilmente consente a piedi un facile raggiungimento del centro abitato perché faticosa a causa delle pendenze della strade che collega il fabbricato con la via principale dove sono presenti anche collegamenti con mezzi pubblici per tutto il

- le Condizioni igieniche della zona sono salutaris;
- le Attività commerciali sono di facile accesso viata la poca distanza dal centro abitato e la vicinanza con la Zona Industriale, dove per altro è presente un supermercato;
- la Categoria dei fabbricati esistenti sono in maggioranza residenziale e non di attività commerciale o artigianale;
- la Strada d'accesso consente un facile accesso come già detto sia al centro abitato ma anche alle strade d'uscita del paese, viata la presenza nelle immediate vicinanze dello svincolo di collegamento con strada statale e autostrada;
- il Traffico e la rumorosità non sono elevati in questa zona e gli i notevoli spazi aperti;
- la Disponibilità di parcheggi è garantita dall'ampio spazio privato dell'edificio;
- la Presenza di zone verdi è notevole e poiché il destinatario insiste su bene rurale;

3) Condizioni trascritte

si premette che l'unità immobiliare oggetto di stima, è situata su due piani fuori terra, le Condizioni Trascritte sono rappresentative delle caratteristiche principali dell'unità immobiliare, le quali possono essere riassunte come segue:

- la Destinazione dell'unità immobiliare per se con consiglio di mercato, si presenta con caratteristiche di civile abitazione con probabile categoria di destinazione ad abitazione in villeggiata Cat. A/7;
- Epoca di costruzione dell'unità immobiliare risale in parte a data anteriore al 01-09-1967 per come si evince nell'atto di acquisto dei coniugi Vitale-Polizza' ed ultimata in epoca recente, per cui si prende in considerazione una vocata media di circa 20 anni;
- Caratteristiche architettoniche dell'immobile presentano buone rifiniture interne dal valore commerciale medio-alto, il prospetto dell'edificio è realizzato con intonaco tipo "Le Vigne e carti con decorazione in pietra, così come in precedenza descritto e indicato nel verbale di sopralluogo n. 1/bis allegato alla presente ;
- lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è in buono stato e



secondo la normativa CEE L 46/90 con l'obbligo di buona qualità;

• Orientamento è a Sud-Ovest sul prospetto principale, a Nord-Est sul prospetto posteriore, a Nord-Ovest e Sud-Est su prospetti laterali;

• la Luminosità è garantita dalle ampie finestre;

• il grado di rifinitura dell'immobile è buono e la pavimentazione di tutti i vani si presenta in buono stato di conservazione realizzata con materiale superiore alla media;

• la Coibentazione termica è garantita dagli infissi a doppia camera;

• Coibentazione acustica è garantita dagli infissi a doppia camera;

• Esposizione su prospetto principale verso la strada di accesso al lotto principale e tre su altre proprietà private;

• la Distribuzione dei locali interni e loro dimensioni pur non essendo la migliore, garantisce una buona funzionalità;

• Numero dei servizi è buono poiché sono presenti un vano WC al piano terra e uno al piano primo;

• Posti auto e servizio dell'immobile si trovano nelle poliesteri piazzale private;

• Spazi e manovra consente un facile accesso e movimento anche di mezzi pesanti ed ingombranti.

4) Superficie dell'immobile

Dalla planimetria catastale allegata al fascicolo di pratica, e dalla copia del progetto allegata alla Sentenza n. 47/35 e L.R. 31/85 e [redacted]

[redacted], si evincono le superfici di ogni piano, le quali vengono distinte come segue:

EDIFICIO PRINCIPALE (S.R.L.)

1.	Piano Terra mq 45,00 x 5,10	mq	232,50
2.	Piano Terra (Caldaja) 605 mq 3,30 x 2,10	mq	4,16
3.	Piano Primo mq 70,00 x 5,10	mq	217,00
	SOMME	mq	453,66

CORPI ACCESSORI ESTERNI (S.n.R.L.)

4.	Piano Terra 605 (Veranda) mq 28,00 x 2,20	mq	36,96
5.	Piano Terra (Pettola)	mq	17,00
6.	Piano Terra (Box in lamiera)	mq	3,00

Avendo a disposizione il Volume della Superficie Residenziale
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla stima dell'edificio con il metodo sintetico-comparativo, attraverso l'utilizzo del parametro tecnico superficie, facendo riferimento alla comparazione con unità immobiliari aventi simili caratteristiche.

5) Stima dell'immobile

A) EDIFICIO PRINCIPALE

Per la stima si prendono in considerazione due Unità Immobiliare di nuova realizzazione aventi condizioni Estrinseche ed Intrinseche simili all'unità oggetto di stima e utilizzando il costo di costruzione in base al volume dello stesso.

Successivamente per comparazione viene stabilito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Unità da stimare	Par x	= mc	453,66
Unità comparativa	Σ Par	= mc	1.250,00
Valori di mercato	Σ P	= €	475.000,00

Dai dati seguenti si ricava la seguente equazione:

$$x : \Sigma P = Par \cdot x + \Sigma Par$$

$$x = \frac{\Sigma P}{\Sigma Par} - Par \cdot x$$

$$x = \frac{€ 475.000,00}{€ 1.250,00} - mc \cdot 453,66 = € 172.390,80 \text{ V.M.}$$

$$\frac{€ 172.390,80}{mq 148,00} = €/mq 1.164,80$$

All'importo di € 172.390,80 si devono apporre le seguenti variazioni:

Valore iniziale	€	172.390,80
deprezzamento < = 20 anni	€	- 43.097,70
€ 172.390,80	€	129.293,10
riscaldamento autonomo + 10%	€	12.929,31
	€	142.222,41 F.V.M.

Probabile Valore di Mercato Totale € 142.222,41 €/mq 960,96
mq 148,00

B. CORRETTORI ACCESSORI

Piano Terra (Veranda) A Stima € 6.500,00

spazio Terra (Box in lamiera) non sensibile valore civile

C. SUOLO A RUOLO mc 1.200,00 x €/mq 7,70 € 9.240,00

Riepilogo Stime

A. EDIFICIO PRINCIPALE	€ 142.222,41
B. CORPO ACCESSORI	€ 6.730,00
C. SUOLO A RUOLO	€ 9.050,00
Totale	€ 158.002,41

Parte IV

CONCLUSIONI

In riferimento a quanto sopra indicato, avendo eseguito i necessari sopralluoghi, provveduto alla descrizione e allo stato di fatto del immobile oggetto di ricorso, verificata la regolarità urbanistica dello stesso, evidenziando la natura sanabile degli abusi edilizi e gli adempimenti amministrativi ed economici in corso e proceduto alla stima dell'intero bene oggetto di ricorso, ritenere che il più probabile valore di mercato dell'intero edificio è di circa € 158.002,41 che in cifra tonda arrotonda a complessivi € 158.000,00 (Centocinquantaottomila/00), lo sottoscritto G.E.U. Carm. Pennisi [redacted] sicuro di aver ben svolto il compito affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica composta da n° 12 (Dodici) pagine debitamente da me firmate.

All'uopo si allegano i seguenti documenti:

Allegato n 1

Verbali di sopralluogo n. 1-1bis-2

Allegato n 2

Elaborati grafici

Allegato n 3

Documentazione fotografica contenente n. 10 fotografie.

Caltanissetta, 17 03-02-2004

D. GATTI
 Geom. Fabio Maria Pennisi

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Espresso in Camera