

Originale

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. : Dott.^{SSA} [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N° 119/91 R. G. Es.

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

Caltanissetta, 13/02/2002

IL C.T.U. : Ing [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

132



ILL.MO SIG. G.E. [REDACTED]

Premessa

Nella causa civile notata al n° 119/91 R.G. Es. promossa da Banco di Sicilia rappresentato e difeso dall'

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] S.V.I. disponeva la nomina di me sottoscritto

Ing. [REDACTED]

[REDACTED] a Consulente Tecnico d'Ufficio, al fine di : "stimare i beni pignorati accertando se gli stessi sono abusivi ed eventualmente sanabili".

Dopo avere prestato giuramento il giorno 10 ottobre 2001, informava seduta stante le parti presenti al giuramento, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio alle ore 17 del giorno 18 ottobre 2001 in Caltanissetta.

Il giorno 18 ottobre 2001 alle ore 17:00, mi recavo in via dei Mille n° 9/a per effettuare come stabilito, il primo sopralluogo. Era presente l'ing. [REDACTED] nella qualità di liquidatore della società Afi [REDACTED]

Insieme all'intervenuto, il Sottoscritto si è poi recato in via dei Mille n° 11/d ed 11/e ed in via Napoleone Colajanni n° 10 per completare il sopralluogo relativo agli immobili pignorati ed oggetto della presente relazione di stima.

Tanto dai verbali d'accesso da me redatti ed allegati alla presente.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso
nei seguenti capitoli:

CAP. 1 - Bene sito in Caltanissetta, via Napoleone Colajanni
n° 10, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del
Territorio di Caltanissetta alla Partita 1859, foglio 121,
particella 304, sub 89.

CAP. 2 - Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 9/a,
censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del
Territorio di Caltanissetta, al Foglio 120, particella 455
sub 9.

CAP. 3 - Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/d
ed 11/e, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del
Territorio di Caltanissetta, al Foglio 120, particelle 455
sub 2 e 457 sub 3.

Ognuno dei suddetti capitoli è inoltre suddiviso nei
seguenti paragrafi:

Par. 1 - Descrizione del bene

Par. 2 - Scelta del criterio di stima

Par. 3 - Stima dell'immobile

Cap. 4 - Regolarità urbanistica degli immobili

Cap. 5 - Riepilogo

Cap. 6 - Appendice: Verbale di sopralluogo e fotografie

* * * * *

CAP. 1 - Bene sito in Caltanissetta, via Napoleone
Colajanni, (dati catastali :Partita 1859, foglio 121,
particella 304, sub 89 categoria C/1)

CAP. 1.1 - Descrizione del bene

L'immobile da stimare si trova al piano terra di un edificio
per civile abitazione con n° 11 piani fuori terra ed è

ASTE
GIUDIZIARIE.it

136

costituito da unico vano ed un locale WC per complessivi 305 mq, avente destinazione d'uso commerciale (negoziato).

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. I pavimenti sono rivestiti in parte con mattonelle in scaglia di marmo ed in parte con mattonelle di marmo. Le pareti sono intonacate, tranne quelle del locale bagno, che sono rivestite con mattonelle di ceramica. Il tetto è ribassato da un controsoffitto. Gli infissi esterni tra i quali la porta di accesso all'immobile sono in ferro e muniti di saracinesche in lamiera zincata. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia.

CAP. 1.2 - Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un bene che ha una collocazione reale nel mercato e per il quale è possibile conoscere il reddito medio annuo applicherò il criterio del valore di mercato (stima sintetica comparativa), il criterio del valore di capitalizzazione (stima analitica) ed il criterio della rendita catastale ottenendo il più probabile valore di mercato del bene in oggetto dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i tre criteri.

CAP. 1.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché la zona in cui si trova l'immobile, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 2.300.000. Pertanto il

13
ASTE GIUDIZIARIE.it
valore dell'immobile risulta: mq 305 * £/mq 2.300.000 =
£ 701.500.000 .

Criterio del valore di capitalizzazione

Si ritiene un reddito (presunto) annuo di £ 35.000.000 conseguito in via anticipata. Pertanto occorre aggiungere gli interessi per un anno, al tasso medio di rendimento del 10%, al reddito presunto : £ 35.000.000 * 0.1 = 3.500.000. Il reddito presunto lordo ammonta pertanto a £ (35.000.000 + 3.500.000) = £ 38.500.000 dal quale occorre dedurre il 40% per spese di manutenzione, imposte etc... . Reddito presunto da capitalizzare:

£ 38.500.000 - (38.500.000 * 0.40) = £ 23.150.000 .

Capitalizzando detto reddito, con un tasso del 3%, si ha :

£ 23.150.000 / 0.03 = £ 771.666.667 .

Criterio della rendita catastale

Un valore approssimativo dell'immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale per 100 ed applicando una riduzione del 30% al valore trovato. Risulta dunque (rendita catastale = £ 9.577.800):

£ (9.577.800 * 100) - (957.780.000 * 0.3) = £ 670.446.000 .

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra determinati, risulta dunque:

£ (701.500.000 + 771.666.667 + 670.446.000) / 3 =

£ 695.982.000

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo a £ 696.000.000

(dicono lire seicentonovantaseimilioni) [Euro 359.454,00]

CAP. 2 - Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 9/a

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIA

(dati catastali : Foglio 120, particella 455 sub 9 categoria A/10 (Ufficio)).

CAP. 2.1 - Descrizione del bene

L'immobile da stimare si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione con otto piani fuori terra ed è costituito da dieci vani e due locale WC per complessivi 408 mq.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

abw

I pavimenti sono rivestiti di moquette che presenta in vaste zone macchie dovute molto probabilmente ad infiltrazioni d'acqua (vedasi appendice foto n° 2 - 4). Le pareti sono rivestite con tessuto da parati che presenta macchie di umidità pregressa in ampie zone. Le pareti ed i pavimenti dei locali WC sono rivestite in mattonelle di ceramica;l'intonaco del tetto di un locale WC è parzialmente macchiato e presenta rigonfiamenti dovuti ad infiltrazione d'acqua (vedasi in appendice foto n° 6).

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Le porte interne sono in legno tamburato e munite di vetri opachi. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e muniti di avvolgibili in plastica.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed igienico sanitario, elettrico e telefonico perfettamente funzionanti e realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

CAP. 2.2 - Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un bene che ha una collocazione reale nel mercato e per il quale è possibile conoscere il reddito medio annuo applicherò il criterio del valore di mercato (stima sintetica comparativa) ed il criterio del valore di capitalizzazione (stima analitica). Non applicherò il metodo

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

della rendita catastale, in quanto per immobili aventi categoria catastale A10 (Uffici) tale metodo risulta poco attendibile.

CAP. 2.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello e lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 1.100.000 . Pertanto il valore dell'immobile risulta: mq 400 * €/mq 1.100.000 = € 440.000.000 .

Criterio del valore di capitalizzazione

Si ritiene un reddito (presunto) annuo di € 22.000.000 conseguito in via anticipata. Pertanto occorre aggiungere gli interessi per un anno, al tasso medio di rendimento del 10%, al reddito presunto: € 22.000.000 * 0.1 = 2.200.000 . Il reddito presunto lordo ammonta pertanto a € (22.000.000 + 2.200.000) = € 24.200.000 dal quale occorre dedurre il 40% per spese di manutenzione, imposte etc...Reddito presunto da capitalizzare:

$$€ 24.200.000 - (24.200.000 * 0.40) = € 14.520.000 .$$

Capitalizzando detto reddito, con un tasso del 3,5%, si ha :

$$€ 14.520.000 / 0.035 = € 414.857.143 .$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra determinati, risulta dunque:

$$€ (440.000.000 + 414.857.143) / 2 = € 427.428.571$$

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo a € 430.000.000

(dicono lire quattrocentomilioni) [Euro 222.076,47]

13



CAP. 3 - Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/d ed 11/e (dati catastali : Foglio 120, particelle 455 sub 2 e 457 sub 3, cat. C/1)

CAP. 3.1 - Descrizione del bene

L'immobile da stimare si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione con otto piani fuori terra ed è costituito da due vani non comunicanti, dotati ciascuno di locale wc, e con accesso separato dalla via dei Mille n° 11/d e dalla via dei Mille 11/e ed avente destinazione d'uso commerciale (negozio). La superficie complessiva è di mq 120. (Vedasi in appendice foto n° 7-8)

dm

- Locale con accesso dalla via dei Mille 11/d

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in marmo. Le pareti ed il tetto dei due vani sono intonacate e tinteggiate con coloritura tipo ducotone; le pareti del locale bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. L'apertura di accesso al locale è dotata di bussole in ferro con saracinesca in lamiera zincata. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia. E' assente l'impianto di riscaldamento.

- Locale con accesso dalla via dei Mille 11/e

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in scaglia di marmo. Le pareti ed il tetto sono intonacate; la zoccolatura lungo le pareti è assente. L'apertura di accesso al locale è dotata di saracinesca in lamiera zincata. Gli impianti



131
ASTE GIUDIZIARIE.it
idrico ed elettrico sono presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia. E' assente l'impianto di riscaldamento.

CAP. 3.2 - Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un bene che ha una collocazione reale nel mercato e per il quale è possibile conoscere il reddito medio annuo applicherò il criterio del valore di mercato (stima sintetica comparativa), il criterio del valore di capitalizzazione (stima analitica) ed il criterio della rendita catastale ottenendo il più probabile valore di mercato del bene in oggetto dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i tre criteri.

CAP. 3.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché la zona in cui si trova l'immobile, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in £/mq 2.000.000 . Pertanto il valore dell'immobile risulta: £/mq 2.000.000 * mq 120 = £ 264.000.000 .

Criterio del valore di capitalizzazione

Si ritiene un reddito (presunto) annuo di £ 15.000.000 conseguito in via anticipata. Pertanto occorre aggiungere gli interessi per un anno, al tasso medio di rendimento del 10%, al reddito presunto : £ 15.000.000 * 0.1 = 1.500.000 . Il reddito presunto lordo ammonta pertanto a £ (15.000.000+ 1.500.000) = £ 16.500.000 dal quale occorre dedurre il 40% per spese di manutenzione, imposte etc...Reddito presunto da capitalizzare:

categoria C/1):

€ 696.000.000 (diconsi lire seicentonovantaseimilioni)
[Euro 359.454,00] .

- Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 9/a (dati catastali : Foglio 120, particella 455 sub 9 categoria A/10 [Ufficio]):


€ 430.000.000 (dicono lire quattrocentomilioni) [Euro 222.076,47] .

- Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/d ed 11/e (dati catastali : Foglio 120, particelle 455 sub 2 e 457 sub 3, cat. C/1):

€ 278.000.000 (dicono lire duecentosettantottomilioni) [Euro 143.575,02] .




Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- 1) Verbale di soprallucgo;
- 2) N° 8 fotografie;
- 3) Fascicolo 

Caltanissetta, 13/02/2002

IL C.T.U.



Verbale di sequestro

L'anno decantato, il giorno ventisei del mese di ottobre in l'altanetta, ore 17,00 lo sottoscritto, inf. [redacted] in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Altamura sulle cose di esposizione immobiliare di 14/41 n. Es., un suo conto in via dei Santi di [redacted] 24/A per l'uso delle esposizioni. Ho trovato un foglio: l'inf. [redacted] in qualità di liquidatore della [redacted].

Il C.T.U. insieme all'interessato ha effettuato un'ispezione generale dei luoghi, effettuando di allora fotografie e prendendo appunti in questo foglio. L'inf. [redacted] ha notato il C.T.U., che ha pagato i costi relativi al pagamento in banca del foglio di n. 15415 eu, di cui ho dovuto. Il foglio su 18,30, il C.T.U. insieme all'interessato si [redacted] i costi nei locali di via dei Santi 11/1 ed 11/2 per un ulteriore sequestro. Il C.T.U. effettua una seconda ispezione dei luoghi, prendendo allora fotografie e prendendo appunti in questo foglio. Alle ore 18,50, il C.T.U. si è

tratto in via ... 11.10.17.16
fu ...
una ...
in ...
che su 19.70. L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ILL.MO SIG. G.E. DOTT^{ssa} [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 119/91
R.G. Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con Ordinanza del 31 dicembre 2010 la
S.V.I. disponeva il richiamo di me sottoscritto Dott. Ing.
[REDACTED] nella qualità di Consulente Tecnico
d'Ufficio al fine di "porre in essere quanto necessario per
superare le evidenziate carenze documentali" e "adoperarsi
in vista dell'ottenimento della documentazione mancante" non
apparendone impossibile il reperimento.

Il sottoscritto CTU quindi riprendeva le indagini
svoltesi all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta,
all'Archivio Notarile di Caltanissetta, e contattando
direttamente i costruttori degli edifici di cui fanno parte
gli immobili pignorati.

In data 24 giugno ed 8 settembre 2011 presentava istanze di
proroga del deposito del proprio elaborato peritale.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla
base delle indagini e degli accertamenti da me effettuati,
ho redatto la presente relazione che, per comodità
espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP.1 - Beni riconducibili alla Concessione Edilizia n°
4238/649 del 11/06/1960 e successiva variante.

CAP.2 - Bene riconducibili alla Concessione edilizia n°
10027/1970 v del 01/10/1977 e successiva variante n° 03005
del 30/03/1978

Cap. 3 - Appendice

I

ASTE
GIUDIZIARIE.it

. * * * * *

CAP. 1 - Bene riconducibile alla Concessione Edilizia n° 4238/649 del 11/06/1960 e successiva variante.

Trattasi dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 121, particella 304, sub 98 categoria C/1 sito in via Napoleone Colajanni n° 10-12-14 e destinato ad attività commerciale. La Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta con nota prot. 12316 del 22/02/2010 comunicata al sottoscritto aveva dichiarato di non essere in possesso della Concessione edilizia perchè sequestrata dalla Procura Generale e trovarsi presso la Corte dei Conti di Palermo. Il sottoscritto con lettera del 13 luglio 2011 chiedeva alla suddetta Direzione Urbanistica copia della nota, datata 31/08/2001, con cui il Comune di Caltanissetta chiedeva alla Corte dei Conti la restituzione del progetto, al fine di avere ulteriori informazioni per eventualmente eseguire personalmente indagini alla Corte dei conti di Palermo. Tale richiesta è rimasta inevasa a tutt'oggi nonostante i numerosi contatti personali con i tecnici del Comune.

Il sottoscritto ha pure svolto indagini all'Archivio Notarile di Caltanissetta, richiedendo copia dell'atto originario di compravendita dell'immobile, per controllare l'eventuale presenza di elaborati grafici dell'immobile, con esito negativo.

Ancora, il sottoscritto si è recato presso la sede dell'impresa di costruzioni, allora [REDACTED] sita in via Cavour, che ha realizzato, nel 1960, l'edificio di cui fa parte il presente immobile. Anche tale ricerca ha avuto

esito negativo. Da una testimonianza raccolta da una impiegata dell'impresa, un incendio doloso appiccato trent'anni fa, proprio nei locali di via Cavour ha distrutto tutti i progetti delle opere realizzate dall'impresa sino a quella data.

Riassumendo quindi le indagini hanno avuto esito negativo.

CAP. 2 - Beni riconducibili alla Concessione edilizia n° 10027/1970 V del 01/10/1977 e successiva variante n° 03005 del 30/03/1978

Trattasi di due locali siti a piano terra in via dei Mille 11/I ed 11/L distinti rispettivamente in Catasto al Foglio 120 part.455 sub 37 e part. 457 sub 4 cat. C/1, ed al Foglio 120, particelle 455 sub 38 e 457 sub 5 cat. C/1 e di un immobile sito al piano terra-quota soppalco di via dei mille n° 9/A e distinto in catasto al Foglio 120, particella 455 sub 9 categoria A/10 [Ufficio]).

La Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta con nota prot. 12316 del 22/02/2010 aveva consegnato al sottoscritto copia del progetto relativo alla prima concessione edilizia n. 10027/1970 V° del 01/10/1977 dichiarando nel contempo di non potere fornire copia del progetto relativo alla concessione edilizia in variante n° 03005 del 30 marzo 1978 perchè "mancante".

In seguito ad ulteriori indagini che hanno portato al reperimento di altra documentazione dagli archivi dell'Ufficio tecnico del comune di Caltanissetta ho potuto tuttavia trarre le seguenti conclusioni:

A - Gli immobili siti in via dei Mile 11/I ed 11/L non

presentano irregolarità urbanistiche;

B - L'immobile di via di Mille 9/A (part. 455 sub 9) che si trova al cosiddetto piano terra-quota soppalco, presenta certamente delle difformità rispetto al progetto originario, consistenti nella chiusura di un cosiddetto "vuoto sul negozio" (vedasi allegato A1 in appendice) e nella eliminazione delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano soppalco. Tale difformità non è stata eliminata col progetto di variante di cui alla C.E. 03005 del 30/03/1978, in quanto tale C.E. è relativa alla sopraelevazione del sesto piano ed ad altre opere accessorie (vedasi allegato A2 in appendice). Risulta inoltre agli atti una richiesta di sanatoria ai sensi della Legge Regionale 18/04/1981 n. 70, datata 19/02/1982, per sanare la eliminazione delle scale suddette, rimasta però sospesa, ed una camicia istruttoria del 08/05/1985 dell'Ufficio Tecnico a firma verosimilmente dell'ing. Capo in cui vengono descritte chiaramente le difformità consistenti nella eliminazione delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano soppalco e nella chiusura dei vuoti previsti in progetto (allegato A5 in appendice). E' dunque evidente come certamente la C.E. del 1978, di cui non si dispone del progetto, non poteva riguardare le difformità presenti rispetto al progetto originario. Bisogna ancora aggiungere che la difformità relativa alla chiusura dei vuoti non è sanabile perchè in contrasto con le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale che prevedono un numero massimo di sette piani fuori terra con una altezza massima di m.

24,30. La chiusura dei vuoti infatti ha determinato la scomparsa del piano soppalco e la costituzione di un piano ottavo non conforme alle Norme di Attuazione.

* * * * *

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- 1)Copia della Concessione Edilizia n°10027/1970 v° del 01/10/1977 con allegata pianta del piano soppalco (allegato A1);
- 2)Copia della Concessione Edilizia n° 03005 del 30/03/1978 (allegato A2);
- 3)Copia richiesta sanatoria per eliminazione scale soppalco con planimetria allegata (allegato A3);
- 4)Nota di richiesta del sottoscritto al comune di Caltanissetta del 13/07/2011 (allegato A4);
- 5)Camicia istruttoria dell'Ufficio tecnico (allegato A5);
- 6)Copia atto di compravendita notaio [REDACTED] del 04/02/1964 Rep. n. 27517;
- 7)Copia atto di compravendita notaio [REDACTED] del 30/12/1980 Rep. n. 119855.

Caltanissetta, 09/11/2011

IL C.T.U.
(Dott. Ing. [REDACTED])

ILL.MO SIG. G.E. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 119/91 R.G.
Es. promossa da [REDACTED]
all'udienza del 7 aprile 2009 la S.V.I. disponeva il
richiamo di me sottoscritto Dott. [REDACTED] nella
qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di procedere
alla descrizione e valutazione dei due distinti locali
comerciali, in cui di fatto risulta diviso l'immobile
pignorato sito in Caitanissetta, via dei Mille nn. 11/T e
11/L

All'udienza del 27 maggio 2009, alla presenza del
sottoscritto il G.E. concedeva un termine preliminare per il
deposito della relazione tecnica di novanta giorni al fine
di fornire riscontro al ricorso depositato dal custode
giudiziario in data 2 aprile 2009 ed accertare la conformità
delle unità offerte in vendita alle prescrizioni delle
autorizzazioni edilizie e l'eventuale rilascio del
certificato di agibilità sugli stessi.

In data 8 ottobre 2009 presentavo una istanza di
proroga necessaria per l'acquisizione di documenti da parte
del Comune di Caitanissetta.

In data 6 gennaio 2010 presentavo una ulteriore
istanza di proroga chiedendo nel contempo l'autorizzazione
ad effettuare variazioni catastali nell'immobile di via dei
Mille 11/T e nell'immobile di via Napoleone Colajanni n. 10-
12-14.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 2 febbraio 2010, considerato il tempo intercorso (ben sette anni) tra la mia prima relazione di consulenza tecnica ed il richiamo per effettuarne una integrazione, mi sono nuovamente recato sui luoghi per accertarmi del loro stato.

Tanto dai verbali d'accesso da me redatti ed allegati alla presente.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 Bene sito in Caltanissetta, via Napoleone Colajanni n. 10-12-14, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta Foglio 121, particella 304, sub 98.

CAP. 2 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 9, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, al Foglio 120, particella 455 sub 9.

CAP. 3 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/I, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, al Foglio 120, particelle 455 sub 37 e 457 sub 4.

CAP. 4 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/I, censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, al Foglio 120, particelle 455 sub 38 e 457 sub 5.

Ognuno dei suddetti capitoli è inoltre suddiviso nei

seguenti paragrafi:

Par. 1 Regime urbanistico del bene

Par. 2 - Stima dell'immobile

Cap. 5 Riepilogo

Cap. 6 - Appendice: Verbale di sopralluogo, visure e planimetrie catastali e nota prot. 12316 del 22/02/2010 del Comune di Caltanissetta.

CAP. 1 Bene sito in Caltanissetta, via Napoleone Colajanni, (dati catastali :Foglio 121, particella 304, sub 98 categoria C/1)

Per quanto riguarda la descrizione e la scelta del criterio di stima rimando alla relazione tecnica depositata in data 15 febbraio 2002. Lo stesso dicasi per i criteri adottati e per i parametri unitari adottati (Valore /mq dell'immobile e Reddito annuo).

La stima dell'immobile da me effettuata con la prima relazione tecnica deve essere corretta a causa di una variazione della superficie dell'immobile in seguito alla demolizione di un soppalco esistente. La superficie da conteggiare ai fini della stima è ora di 285 mq contro i 305 mq della precedente stima.

CAP. 1.1 Regime urbanistico del bene

L'immobile è parte integrante di un edificio realizzato dalla Ditta Gurrera Aitonso con licenza edilizia n. 4238/649 del 11/06/1960 e successiva variante.

Il sottoscritto CTU non ha potuto verificare se l'immobile dotato di certificato di abitabilità nonché

eventuali difformità rispetto al progetto approvato poiché lo stesso progetto non è presente negli archivi dell'ufficio Tecnico del comune di Caltanissetta ma si trova presso la Corte dei Conti di Palermo (vedasi in merito in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del comune di Caltanissetta).

CAP. 1.2 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Il prezzo di mercato era stato stimato in £/mq 2.300.000 .
Pertanto il valore dell'immobile risulta: mq 285 * £/mq 2.300.000 = £ 655.500.000 . (€ 338.537,50)

Criterio del valore di capitalizzazione

Era stato stimato un valore, che confermo pari a £ 716.000.000 (€ 369.783,14)

Criterio della rendita catastale

Un valore approssimativo dell'immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale per 100 ed applicando una riduzione del 30% al valore trovato. Resulta dunque 'rendita catastale variata in seguito al nuovo accatastamento = £ 8.388.406:

£ (8.388.406 * 100) - (838.840.600*0.3) = £ 587.188.420 (€ 303.257,51) .

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra determinati, risulta dunque:

£ (655.500.000 + 716.000.000 + 587.188.420) / 3 =

£ 652.896.140

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo a £ 653.000.000

(lire seicentocinquantatremilioni)

Euro 337.246,35

(diconsi euro trecentotrentasettemiladuecentoquarantasei/35)

CAP. 2 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n. 9/a
(dati catastali : Foglio 120, particella 455 sub 9 categoria
A/10 (Ufficio)).

Per quanto riguarda la descrizione e la scelta del criterio di stima rimando alla relazione tecnica depositata in data 15 febbraio 2002. Lo stesso dicasi per i criteri adottati e per i parametri unitari adottati (Valore /mq dell'immobile e Reddito annuo).

CAP. 2.1 Regime urbanistico del bene

L'immobile è parte integrante di un edificio realizzato dalla Ditta [REDACTED] Concessione Edilizia n. 10027/1973 v. e successiva variante del 30/03/1978 n. 03005. Dal confronto tra il progetto originario e lo stato dei luoghi emerge una difformità in merito ad un cosiddetto vuoto sul negozio indicato nella pianta del piano terra del progetto relativo alla prima concessione edilizia. Non essendo però disponibile il progetto relativo alla variante del 30/03/1978 (vedasi in appendice la nota n. 12318 del 22/02/2010 del Comune di Caltanissetta) non posso accertare se trattasi di una difformità. Tuttavia la conformità della planimetria catastale dell'immobile (vedasi in appendice) allo stato dei luoghi mi induce a pensare, ma non ad affermare con certezza, che questa difformità sia stata successivamente eliminata.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità allo stesso modo non sono in grado di dire nulla mancando negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Caltanissetta il relativo progetto (vedasi in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del comune di Caltanissetta)

CAP. 2.2 - Stima dell'immobile

Riguardo il più probabile valore di mercato dell'immobile confermo il valore già stimato nella precedente relazione tecnica di £ 430.000.000 (diconsi lire quattrocentotrentamiliardi)

€ 222.076,47 (euro duecentoventiduemilasettantasei/47).

* * * * *

CAP. 3 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/I
(dati catastali : Foglio 120, part.455 sub 37 e part. 457 sub 4, cat. C/1)

CAP. 3.1 - Descrizione del bene

Tale bene deriva dalla divisione dell'immobile distinto in catasto al foglio 120 ex part. 455 sub 2 e ex part. 457 sub 3, così come disposto dal G.E. con Ordinanza del 8 gennaio 2010.

L'immobile da stimare si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione con otto piani fuori terra ed costituito da due vani, ripostiglio e locale Wc per una superficie complessiva di mq 42.

- Locale con accesso dalla via dei Mille 11/d

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in marmo. Le pareti ed il tetto dei due vani sono intonacate e tinteggiate con

coloritura tipo ductone; le pareti del locale bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno laminato. L'apertura di accesso al locale è dotata di bussole in ferro con saracinesca in lamiera zincata. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia. E' presente un impianto di condizionamento dell'aria.

CAP. 2.1 Regime urbanistico del bene

L'immobile è parte integrante di un edificio realizzato dalla [REDACTED] con Concessione Edilizia n. 10027/1970 v' e successiva variante del 30/03/1978 n. 03005.

Non essendo più disponibile il progetto relativo alla variante del 30/03/1978 (vedasi in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del comune di Caltanissetta) non posso accertare se vi sono difformità rispetto al progetto approvato. Tuttavia la conformità della planimetria catastale precedente alla divisione dell'immobile allo stato dei luoghi mi induce a pensare, ma non ad affermare con certezza, che non vi siano difformità.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità allo stesso modo non sono in grado di dire nulla mancando negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Caltanissetta il relativo progetto (vedasi in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del Comune di Caltanissetta).

CAP. 3.3 - Stima dell'immobile

Riguardo la stima confermo i criteri già assunti nella precedente relazione tecnica. Nella stima col criterio del valore di capitalizzazione ho considerato un valore del reddito annuo presunto leggermente diverso in quanto la divisione del locale determina ovviamente un variazione del reddito annuo di ogni singolo immobile costituito e tale che la somma dei loro redditi è certamente maggiore del reddito annuo prodotto dall'originaria unità immobiliare. Nel criterio del valore di mercato la superficie dell'immobile in seguito alla divisione risulta di mq 42.

Criterio del valore di mercato

Il prezzo di mercato era stato stimato in £/mq 2.000.000 .
Pertanto il valore dell'immobile risulta: £/mq 2.000.000 *
mq 42 = £ 84.000.000 .

Criterio del valore di capitalizzazione

Si ritiene un reddito (presunto) annuo di £ 7.200.000 conseguito in via anticipata. Pertanto occorre aggiungere gli interessi per un anno, al tasso medio di rendimento del 10%, al reddito presunto : £ 7.200.000 * 0.1 = £ 720.000 .
Il reddito presunto lordo ammonta pertanto a £ 7.200.000 + 720.000 = £ 7.920.000 dal quale occorre dedurre il 40% per spese di manutenzione, imposto ecc... Reddito presunto da capitalizzare:

$$£ 7.920.000 - (7.920.000 * 0.40) = £ 4.752.000 .$$

Capitalizzando detto reddito, con un tasso del 5,5%, si ha :

$$£ 4.752.000 / 0.935 = £ 5.092.951.428 .$$

Criterio della rendita catastale

Un valore approssimativo dell'immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale per 100 (cento) ed applicando una riduzione del 30% al valore trovato. Risulta dunque (rendita catastale = £ 1.271.994):

$$£(1.271.994 \times 100) - (127.199.400 \times 0.3) = £ 89.039.580 .$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra determinati, risulta dunque:

$$£ (84.000.000 + 135.771.428 + 89.039.580) / 3 =$$

£ 102.937.003

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo a £ 103.000.000 (diconsi lire centotremilioni)

Euro 53.195,06

(diconsi euro cinquantatremilacentonovantacinque/06)

CAP. 3 Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/L (dati catastali : Foglio 120, particelle 455 sub 38 e 457 sub 5 cat C/1)

CAP. 3.1 - Descrizione del bene

Tale bene deriva dalla divisione dell'immobile distinto in catasto al foglio 120 ex part. 455 sub 2 ed ex part. 457 sub 3, così come disposto dal G.E. con ordinanza del 3 gennaio 2016.

L'immobile da stimare si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione con otto piani fuori terra ed è costituito da un solo grande vano e locale WC per una superficie complessiva di mq 78.

lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in scaglia di marmo. Le pareti ed il tetto sono intonacate; la zoccolatura lungo le pareti è assente. L'apertura di accesso al locale è dotata di saracinesca in lamiera zincata. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia. E' assente l'impianto di riscaldamento.

CAP. 2.1 Regime urbanistico del bene

L'immobile è parte integrante di un edificio realizzato dalla [redacted] con Concessione Edilizia n. 10027/1973 V" e successiva variante del 30/03/1978 n. 03005.

Non essendo però disponibile il progetto relativo alla variante del 30/03/1978 (vedasi in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del comune di Caltanissetta) non posso accertare se vi sono difformità rispetto al progetto approvato. Tuttavia la conformità della planimetria catastale precedente alla divisione dell'immobile allo stato dei luoghi mi induce a pensare, ma non ad affermare con certezza, che non vi siano difformità.

Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità allo stesso modo non sono in grado di dire nulla mancando negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Caltanissetta il relativo progetto (vedasi in appendice la nota n. 12316 del 22/02/2010 del Comune di Caltanissetta).

CAP. 3.3 - Stima dell'immobile

Riguardo la stima confermo i criteri già assunti nella precedente relazione tecnica. Nella stima col criterio del valore di capitalizzazione ho considerato un valore del reddito annuo presunto leggermente diverso in quanto la divisione del locale determina ovviamente una variazione del reddito annuo di ogni singolo immobile costituito e tale che la somma dei loro redditi è certamente maggiore del reddito annuo prodotto dall'originaria unità immobiliare. Nel criterio del valore di mercato la superficie da conteggiare ora è pari a mq 78.

Criterio del valore di mercato

Il prezzo di mercato era stato stimato in: £/mq 2.000.000 .
Pertanto il valore dell'immobile risulta: £/mq 2.000.000 *
mq 78 = £ 156.000.000 .

Criterio del valore di capitalizzazione

Si ritiene un reddito (presunto) annuo di £ 9.600.000 conseguito in via anticipata. Pertanto occorre aggiungere gli interessi per un anno, al tasso medio di rendimento del 10%, al reddito presunto : £ 9.600.000 * 0.1 = 960.000 .
Il reddito presunto lordo ammonta pertanto a £ (9.600.000 + 960.000) = £ 10.560.000 dal quale occorre dedurre il 40% per spese di manutenzione, imposte etc...Reddito presunto da capitalizzare:

$$£ 10.560.000 - (10.560.000 * 0.40) = £ 6.336.000 .$$

Capitalizzando detto reddito, con un tasso del 3,5%, si ha :

$$£ 6.336.000 / 0.035 = £ 181.028.571 .$$

Criterio della rendita catastale

Un valore approssimativo dell'immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale per 100 (cento) ed applicando una riduzione del 30% al valore trovato. Risulta dunque (rendita catastale = £ 2.883.203):

$$£ (2.883.203 * 100) - (288.320.300 * 0.3) = £ 201.824.210 .$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra determinati, risulta dunque:

$$£ (£ 156.000.000 + 181.028.571 + 201.824.210) / 3 =$$

$$£ 179.617.593,67 .$$

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo a **£ 180.000.000**
(dicomi lire centottantamiloni)

Euro 92.962,24

(dicomi euro novantadue milanovecentosessantadue/24)

Cap 5 RIEPILOGO

Riassumendo, i più probabili valori dei beni pignorati sono i seguenti :

- Bene sito in Caltanissetta, via Napoleone Colajanni, n° 10-12-14 (dati catastali : Foglio 121, particella 304, sub 98 categoria C/1):

£ 653.000.000 (lire seicentocinquantatremiloni)

€ 337.246,35

(euro trecentotrentasette miladuecentoquarantasei/35).

- Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n. 9/a (dati catastali : Foglio 123, particella 455 sub 9 categoria A/10 Ufficio):

€ 430.000.000 (diconsi lire quattrocentotrentamiliioni)

€ 222.076,47 (euro duecentoventiduemilasettantasei/47).

- Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n. 11/I (dati catastali : Foglio 120, particelle 455 sub 37 e 457 sub 4, cat. C/1):

€ 103.000.000 (diconsi lire centotremilioni)

Euro 53.195,06

(diconsi euro cinquantatremilacentonovantacinque/06)

- Bene sito in Caltanissetta, via dei Mille n° 11/L (dati catastali : Foglio 120, particelle 455 sub 38 e 457 sub 5, cat. C/1):

€ 180.000.000 (diconsi lire centottantamiliioni)

€ 92.962,24

(diconsi euro novantaduemilanovecentosessantadue/24) .

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Misure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Nota prot.12316 del 22/02/2010 del Comune di Caltanissetta;
- 5) Copia conforme della Concessione Edilizia degli immobili di via dei Mille 9/a, 11/I ed 11/L.

Caltanissetta, 05/05/2010

IL C.T.U.

13

Uscita di appalto
di corso vicinissimo. Il primo che
aveva il diritto era il 2° di diritto * 152.1560
Dott. [redacted] nelle vendite

di [redacted] [redacted] alle
vendite di [redacted] [redacted] n. 114/119
M. G. [redacted] [redacted] [redacted]

La [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
ultime vendite in [redacted] [redacted]
di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
7 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] nelle vendite di [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

- 1) Vendita n. 100 di [redacted] n. 9;
- 2) Vendita n. 101 di [redacted] n. 11/11/11;
- 3) Vendita n. 102 di [redacted] n. 10-12/14.

Il [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.IT