

ORIGINALE

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Espropri Immobiliari
(c.c. n. 168/92)

Promossa da: BdS s.p.a. - [redacted] ing. [redacted]

Contro: [redacted] G. - [redacted]
[redacted]



ENGINEERING

dott. ing. Antonio Lunetta

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Antonio Lunetta



data 10 maggio 2008

revisione

A

Via Rosso di S. Secondo, 26 - 93100 Caltanissetta -
e.mail: antonio.lunetta@virgilio.it

581450
tel.: 0934.567705 - cell.: 339.7826631
p.iva 01663280855



Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Antonio Lunetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 844, è stato incaricato il giorno 07 Giugno 2006 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Germano Perna, di redigere una perizia tecnica, in relazione ai procedimenti esecutivi immobiliari riuniti all'iscritto al n.168/1992 (+113/1993 + 138/1994 + 174/1994)

promossi da:

- Ing. [redacted] & C. S.p.a.;
- Banco di Sicilia S.p.a.;
- [redacted]

Contro:

- [redacted];

1. Analisi preliminare degli atti ed evidenze

Dopo aver analizzato la documentazione esistente ed averla integrata con quanto ritenuto necessario, lo scrivente, per agevolare la lettura della presente relazione ha preferito innanzitutto riportare in una tabella riepilogativa l'elenco dei beni pignorati e, per ognuno di essi, gli estremi del pignoramento di competenza.



71

Id.	Bene	Estremi pignoramento immobiliare
1	Appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, al civico 59 di via Carlo-Pisacane, piano IV, interno 9, censito al N.C.E.U. al Fg. 119 part.lla n. 796/11;	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 26/10/92 trascritto il 10/11/92 ai nn.12186/10317 in favore dell' "Ing. ██████████ s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 1/2 dell'intero bene). - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ (quota pari a 2/3 dell'intero bene). - Pignoramento immobiliare notificato il 01/08/94 trascritto il 10/09/94 ai nn.9885/8446 in favore dell' "Banco di Sicilia s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 6/9 dell'intero bene); ██████████ (quota pari a 1/9 dell'intero bene); ██████████ (quota pari a 1/9 dell'intero bene); ██████████ (quota pari a 1/9 dell'intero bene).
2	Locali siti in Caltanissetta alla via Cariddi, ubicati al piano parzialmente seminterrato distinti al N.C.E.U. al Fg. 126 particelle 575/44; 575/45; 575/50; 575/51.	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 19-20/10/94 trascritto il 16/11/94 ai nn.12143/10386 in favore dell' "Banco di Sicilia s.p.a." contro ██████████ e ██████████ (quota pari al 100% dei beni). - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ (quota pari al 100% dei beni).
3	Apezzamento di terreno in agro di Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, censito al catasto terreni al Fg. 152 particella 135 (partita 27829).	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 26/10/92 trascritto il 10/11/92 ai nn.12186/10317 in favore dell' "██████████ C. s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 5/12 dell'intero bene).
4	Apezzamento di terreno in agro di Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, avente superficie paria mq 1.690, censito al catasto terreni al Fg. 152 particella 537 (ex 135/C) con insistente casa unifamiliare ad oggi non accatastata.	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 26/10/92 trascritto il 10/11/92 ai nn.12186/10317 in favore dell' "██████████ s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 5/12 dell'intero bene). - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ (quota pari a 2/3 dell'intero bene).
5	Apezzamento di terreno in agro di Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, avente superficie paria mq 940, censito al catasto terreni al Fg. 152 particella 170.	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 26/10/92 trascritto il 10/11/92 ai nn.12186/10317 in favore dell' "██████████ s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 5/12 dell'intero bene).
6	Quota indivisa di una stradella interpodereale sita in Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, larga metri 3 avente inizio dalla regia trazzera Canicatti - S.Cataldo e precisamente dallo spigolo est di confluenza e, procedendo in direzione N-E fino alla metà della particella F. 152, particella 318.	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 26/10/92 trascritto il 10/11/92 ai nn.12186/10317 in favore dell' "██████████ s.p.a." contro ██████████ (quota pari a 1/3 dell'intero bene).
7	Appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta in via Paefni n°1, censito al N.C.E.U. al Fg. 119 particella 888/30;	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ e ██████████ (quota pari al 100% del bene)
8	Apezzamento di terreno sito in agro di Caltanissetta C.da Xiboli Cacciagalline censito al Fg. 95 particelle 83, 84;	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ (quota pari al 100% del bene).
9	Fabbricato rurale censito al N.C.E.U. al Fg. 95 particella 248.	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato il 15/06/93 trascritto il 14/07/93 ai nn.7222/6015 in favore di ██████████ contro ██████████ (quota pari al 100% del bene).

A questo punto sembra necessario mettere in evidenza alcuni elementi che hanno indotto lo scrivente ad **escludere** alcuni dei beni sopra elencati dalle successive trattazioni di cui alla presente consulenza tecnica.

Relativamente al bene riportato al punto 3 occorre precisare che all'epoca del pignoramento trascritto ai nn. 12186/10317, con tale particella si identificava la particella 135 stadio 4 originata dall'originario frazionamento della 135 stadio 3. Considerato che tale particella a far data dal 23/03/79 con atto rogato dal notaio Pompeo Grasso (Rep. 115370 registrato il 09/04/1979 al n. 1487) è stata ceduta dai coniugi [redacted] e [redacted] ai coniugi [redacted] e [redacted] si può concludere che la stessa non può essere oggetto di pignoramento in quanto non di proprietà del sig. [redacted].

Lo stesso appunto vale per il bene riportato al punto 5. Anche in questo caso all'epoca del pignoramento trascritto ai nn. 12186/10317, la particella distinta al catasto al F. 152 n. 170 in data 23/03/79, con atto rogato dal notaio Pompeo Grasso (Rep. 115370 registrato il 09/04/1979 al n. 1487), è stata ceduta dai coniugi [redacted] e [redacted] ai coniugi [redacted] e [redacted].

Per quanto riguarda invece la stradella interpodereale di cui al punto 6, essa può essere considerata una pertinenza a servizio delle particelle adiacenti e, nel caso di vendita del bene individuato al punto 4, la stessa diventerebbe una servitù condominiale e pertanto non divisibile.

Alla luce di quanto fin qui esposto l'elenco dei beni si riduce a quello in appresso descritto.

Id.	Bene
1	Appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, al civico 59 di via Carlo Pisacane, piano IV, interno 9, censito al N.C.E.U. al Fg. 119 part.lla n. 796/11;
2	Locali siti in Caltanissetta alla via Cariddi, ubicati al piano parzialmente seminterrato distinti al N.C.E.U. al Fg. 126 particelle 575/44; 575/45; 575/50; 575/51.
3	Apezzamento di terreno in agro di Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, avente superficie paria mq 1.690, censito al catasto terreni al Fg. 152 particella 537 (ex 135/C) con insistente casa unifamiliare ad oggi non accatastata.
4	Appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta in via Pacini n°1, censito al N.C.E.U. al Fg. 119 particella 888/30;
5	Apezzamento di terreno sito in agro di Caltanissetta C.da Xiboli Cacciagalline censito al Fg. 95 particelle 83, 84;
6	Fabbricato rurale censito al N.C.E.U. al Fg. 95 particella 248.

La presente perizia, affronta secondo l'ordine in appresso riportato, quelli che sono i quesiti formulati dal Giudice in sede di conferimento incarico e cioè:

- a) *Controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma II, C.p.c., segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;*
- b) *Descrivere i beni pignorati 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;*
- c) *Riferire e 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; indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;*
- d) *Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex DPR 06/06/2001 n.380 e succ. mod e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni, concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato e la regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza;*
- e) *Prospettare in caso di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziali 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'interno; 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; valutare la probabilità di ricavare dalla vendita della quota indivisa una somma pari o superiore al valore di stima determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.;*
- f) *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 registrati in data antecedente e posteriore al pignoramento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dall'immobile;

- g) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, la trascrizione di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, gli atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- h) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
- i) 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.

2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali, visto il numero di beni da stimare, sono state effettuate a più riprese. Le stesse hanno avuto inizio in data 12/01/2007, data in cui le parti, previa convocazione a mezzo Raccomandata A.R., sono state convocate presso i locali di via Cariddi. Gli incontri successivi sono stati fissati di volta in volta verbalmente. L'ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 03/05/08 presso l'unità immobiliare sita in via Pisacane.

Si precisa che durante le operazioni peritali non è stato consentito allo scrivente C.T.U., dalla ██████████, l'accesso ai beni di cui ai punti 4, 5 e 6 e che pertanto gli stessi, per ovvi motivi, non sono stati inclusi nella presente relazione. A tal proposito si precisa che, relativamente ai beni ad oggi esclusi, lo scrivente resta in attesa di un provvedimento del G.E. che consenta il completamento della disamina degli stessi.

Nel seguito quando si parlerà di beni si farà quindi riferimento esclusivamente ai beni inseriti nei punti 1, 2 e 3.

3. Quesiti

Quesito a

La documentazione di cui all'art. 567, comma II, C.p.c., risulta completa ad eccezione del solo bene di cui al punto 2 (appezzamento di terreno in agro di Caltanissetta, C.da Raffondo Decano, censito al catasto terreni al Fg. 152 particella 537 con insistente casa unifamiliare).

Non vi è, infatti, evidenza di alcuna registrazione catastale relativa al fabbricato insistente sul citato lotto di terreno.

Quesito b

I beni risultano essere rispondenti, per proprietà e caratteristiche, a quelli indicati nei verbali di pignoramento. Si riporta nel seguito una disamina degli stessi.

CESPITE 1: appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, al civico 59 di via Carlo Pisacane, piano IV, interno 9, censito al N.C.E.U. al Fg. 119 particella n. 796 sub 11, zona censuaria 1^a, categoria A/2, classe II, vani 8, rendita € 577,77.

L'unità immobiliare è ubicata al piano quarto di un edificio di tipo residenziale di complessivi otto piani fuori terra. Detto immobile ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo compresa, particolare di non poco conto, la presenza di un plesso scolastico nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da tre vani utili, salone, cucina, doppio servizio, bagno, ingresso, corridoio, ripostiglio e veranda per una superficie complessiva pari a circa mq 150. Le finiture sono nel complesso di buona fattura e le condizioni di manutenzione appaiono buone. L'impianto elettrico risulta adeguato a quanto prescritto dalla vigente normativa.

CESPITE 2: terreno in c.da Decano (agro di Caltanissetta), censito al catasto terreni al Fg. 152 particella n. 537 (ex 135/c), avente superficie pari a mq 1.690,00.

Il fondo con destinazione verde agricola secondo il PRG vigente è caratterizzato da una leggera acclività e risulta limitrofo a zone interessate dalla presenza di specie arboree ad alto

fusto. Detto fondo presenta la piantumazione di alberelli e piccoli arbusti la cui funzione è prettamente estetica.

Sul terreno insiste inoltre una casa unifamiliare di circa 85 mq che ad oggi non risulta accatastata. La stessa è realizzata in muratura portante con copertura a falde. Nel complesso l'immobile versa in cattivo stato di conservazione, cui si aggiungono gravi lesioni sulle murature dovute presumibilmente a cedimenti del terreno.

Per dovere di chiarezza si precisa che in sede di sopralluogo si è verificata l'esistenza di una strabella avente larghezza pari a circa m 3 che, seppur non identificata nell'estratto di mappa, risulta al servizio del fondo in questione e dei fondi adiacenti. Per questo motivo, la stessa non è stata inclusa nella stima del fondo in quanto non a servizio esclusivo del medesimo.

CESPITE 3: locale sito in Caltanissetta alla via Cariddi, ubicato al piano parzialmente seminterrato al N.C.E.U. identificabile con la particella 575, Foglio n. 126 subalterni 44, 45 e 46.

Il locale appartiene ad un fabbricato sito in una zona semicentrale della città servita da infrastrutture di vario genere. La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili destinati prevalentemente ad uso civile abitazione di tipologia economica.

Il fabbricato si affaccia su via Amico Valenti con quattro piani fuori terra più mansarda e su via Cariddi con sette piani fuori terra, di cui tre parzialmente interrati. Tendenza comune nella zona è quella di destinare i piani terra a garage o a piccole attività artigianali e/o commerciali.

Il locale oggetto della presente relazione tecnica occupa il piano terra lato via Cariddi, sulla quale si affaccia con un totale di quattro aperture. Si fa presente che quello che ad oggi sembrerebbe un unico locale, originariamente era distinto in quattro differenti particelle catastali (catastalmente ancora in testa alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~), secondo quanto appresso descritto:

Foglio	Particella	Subalterno	Superficie [mq]	Proprietà
126	575	44	140	[REDACTED]
126	575	45	140	[REDACTED]
126	575	50	40	[REDACTED]
126	575	51	40	[REDACTED]

Ad oggi le particelle 50 e 51 hanno subito una fusione dando origine alla particella 46, di consistenza pari a mq 80. Come ha mostrato il sopralluogo effettuato dallo scrivente, ad oggi il locale non presenta una suddivisione interna che rispetta quelli che sono i confini catastali.

Il locale risulta completo di finiture; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, le pavimentazioni realizzate con scaglie di marmo, gli ambienti separati da strutture in alluminio alte circa m 2,50. Riguardo quelle che sono le condizioni di manutenzione del locale, non essendo stato utilizzato per diversi anni, lo stesso versa in condizioni di degrado.

Nel corso del sopralluogo infatti sono stati rilevati fenomeni di umidità ed effluorescenza legati ad infiltrazioni d'acqua. Oltre all'umidità presente nella pareti controterra, molto probabilmente dovuta all'annullamento delle intercapedini il cui volume è stato inglobato in quello del locale, sono presenti delle infiltrazioni che interessano il solaio di copertura probabilmente legate alla mancanza di segnalazioni di guasti che hanno interessato gli scarichi idrici delle unità immobiliari sovrastanti.

Quesito c

E' stato effettuato il censimento dei beni e, nei casi in cui sarebbero state necessarie operazioni di accatastamento e di volturazione (beni di cui ai punti 2 e 3), si è deciso di non procedere nell'effettuazione delle stesse in quanto gli stessi beni risultano, secondo quanto al successivo punto d, interessate da sanatorie edilizie non ancora concluse.

Quesito d

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta è emerso che per ognuno dei beni oggetto della presente relazione tecnica è in corso una sanatoria edilizia ai sensi della Legge 37/85.

Le evidenze raccolte sono state riepilogate nella seguente tabella:

Bene	Estremi sanatoria	Vizi oggetto di sanatoria	Oneri
Appartamento via Pisacane (Δs = 12,25 mq)	Pratica n. 689/85 Prot. n.11938 del 29/3/86	Opere realizzate in difformità alla concessione edilizia del 15/05/1977 n. 36733/6160-V° e n. 2232/602-V° e successiva variante n. 15713 del 24/11/1978, consistenti nella chiusura della veranda. (Incremento superficie utile pari a mq 12,25)	Oblazione: Pagata; Costi di costruzione: € 38,18; Oneri di urbanizzaz.: € 44,61; Costi per trascrizione, marche e versamenti vari per un totale di circa € 750,00.
Locali via Cariddi	Pratiche nn. 4597/85 e 4611/85	Realizzazione abusiva dell'intero piano seminterrato rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia del 22/08/1973 n. 23202/3105-V° e successiva variante n.1988 del 01/07/1975. (Sup. abusiva = 420 mq) (Vol. abusivo = 1.680 mc)	Integrazione oblazione: € 24.481 Costi di costruzione: € 2.600,00; Oneri di urbaniz.: € 1.450,00; Costi per trascrizione, marche e versamenti vari per un totale di circa € 750,00.
Casa C.da Decano	Pratica n. 2297/85 Prot. n.17698 del 02/5/86	Opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n. 21910 del 25/07/1978 consistenti nella ridistribuzione interna e nella chiusura delle verande (Incremento superficie utile pari a mq 11,85)	Oblazione: Pagata; Costi di costruzione: € 380,00; Oneri di urbanizzaz.: € 160,00; Costi per trascrizione, unarche e versamenti vari per un totale di circa € 750,00

Si precisa che relativamente ai locali di via Cariddi, in origine fu presentata una sanatoria che prevedeva per gli stessi una destinazione d'uso del tipo "magazzino".

Successivamente l'Ufficio Tecnico del comune di Caltanissetta ha rilasciato per gli stessi locali un certificato (allegato C) nel quale si assegna agli stessi una destinazione di tipo commerciale, il che ha comportato la necessità di adeguare l'importo versato dalla ditta [REDACTED] in un primo momento e dalle ditte [REDACTED] e [REDACTED] successivamente come "oblazione".

Dai sopralluoghi è emersa la conformità degli impianti esistenti a quelle che sono le prescrizioni della normativa vigente.

Quesito e

Degli immobili in esame l'unico interessato da un pignoramento parziale è il bene sito in C.da Decano. Per lo stesso, in funzione di quella che sono la destinazione d'uso e la

conformazione, non è possibile prevedere, a mezzo frazionamento, la separazione delle quote pignorate rispetto ai diritti residui di terzi.

Quesito f

I sopralluoghi effettuati e le indagini svolte hanno permesso di verificare che, ad oggi, l'immobile di via Carlo Pisacane viene utilizzato dal sig. [REDACTED] come abitazione; la proprietà sita in c.da Decano è anch'essa detenuta dal sig. [REDACTED].

Per quanto riguarda i beni di via Cariddi, i subalterni 45 e 50 (in testa alla ditta [REDACTED]) sono stati affidati ad un curatore fallimentare (fallimento n. 09/94), i subalterni 44 e 51 (di proprietà [REDACTED]) non vengono utilizzati da diversi anni.

Quesito g

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni a carico dei probabili acquirenti, fatta eccezione per gli oneri e gli adempimenti legati alle sanatorie edilizie in corso, di cui al precedente punto d.

Quesito h

Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che potrebbero risultare non opponibili dall'acquirente.

Quesito i

Per la determinazione del valore di mercato, al fine di agevolare quelle che potrebbero essere le diverse procedure di vendita, nella presente trattazione i locali di via Cariddi verranno trattati facendo riferimento alle originarie particelle catastali.

Per la stima dei beni suesposti si farà riferimento a due metodi:

- 1) procedimento analitico: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale, opportunamente capitalizzato, permette di determinare il più probabile valore di mercato;
- 2) criterio di stima sintetico comparativo: tramite il confronto con immobili di eguali caratteristiche desunti da un'indagine di mercato realizzata a Caltanissetta.

I due procedimenti verranno applicati a tutti i beni ed i risultati riassunti in opportune tabelle riepilogative.

Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nelle zone nelle quali sono localizzati gli immobili in oggetto, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, i canoni mensili medi di mercato per libere contrattazioni sono quelli appresso riportati:

Bene	Canone mensile medio di mercato
Appartamento via Pisacane	€ 550,00
Locale via Cariddi sub 44	€ 630,00
Locale via Cariddi sub 45	€ 630,00
Locale via Cariddi sub 50	€ 220,00
Locale via Cariddi sub 51	€ 220,00
Casa C.da Decano	€ 250,00

Il canone annuo lordo comprensivo degli interessi, adottando il saggio annuo di interesse del 6%, risulta, dunque:

Bene	Canone annuo lordo RI
Appartamento via Pisacane	$€ 550,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 6.814,50$
Locale via Cariddi sub 44	$€ 630,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 7.805,70$
Locale via Cariddi sub 45	$€ 630,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 7.805,70$
Locale via Cariddi sub 50	$€ 220,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 2.725,80$
Locale via Cariddi sub 51	$€ 220,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 2.725,80$
Casa C.da Decano	$€ 250,00 \times (12 + 6,5 \times 0,06) = € 3.097,50$

Detraendo le spese gravanti sulla proprietà, valutate come percentuale rispetto al RI, nella misura del 5% per il bene sito in via Pisacane e del 15 % per gli altri, si ottiene:

Bene	Spese (S)
Appartamento via Pisacane	€ 340,73
Locale via Cariddi sub 44	€ 1.170,86
Locale via Cariddi sub 45	€ 1.170,86
Locale via Cariddi sub 50	€ 408,87
Locale via Cariddi sub 51	€ 408,87
Casa C.da Decano	€ 464,63

Gli interessi mediamente anticipati sulle dette spese sono:

Bene	Interessi (I) = $S \times 0,6 \times 6/12$
Appartamento via Pisacane	€ 102,22
Locale via Cariddi sub 44	€ 351,26
Locale via Cariddi sub 45	€ 351,26
Locale via Cariddi sub 50	€ 122,66
Locale via Cariddi sub 51	€ 122,66
Casa C.da Decano	€ 139,39

Le spese totali risultano, dunque:

Bene	Spese totali (St) = S + I
Appartamento via Pisacane	€ 442,94
Locale via Cariddi sub 44	€ 1.522,11
Locale via Cariddi sub 45	€ 1.522,11
Locale via Cariddi sub 50	€ 531,53
Locale via Cariddi sub 51	€ 531,53
Casa C.da Decano	€ 604,01

Il reddito netto annuo ricavato è:

Bene	Rn = R1 - St
Appartamento via Pisacane	€ 6.371,56
Locale via Cariddi sub 44	€ 6.283,59
Locale via Cariddi sub 45	€ 6.283,59
Locale via Cariddi sub 50	€ 2.194,27
Locale via Cariddi sub 51	€ 2.194,27
Casa C.da Decano	€ 2.493,49

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,75%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione dell'alloggio è dunque:

Bene	Valore di capitalizzazione (V) = Rn/3.75%
Appartamento via Pisacane	€ 169.908,20
Locale via Cariddi sub 44	€ 167.562,36
Locale via Cariddi sub 45	€ 167.562,36
Locale via Cariddi sub 50	€ 58.513,84
Locale via Cariddi sub 51	€ 58.513,84
Casa C.da Decano	€ 66.493,00

Critero di stima sintetico comparativo

Dall'indagine di mercato svolta è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, i prezzi medi di mercato per libere contrattazioni di compravendita, espressi in € per m² sono i seguenti:

Bene	Prezzo medio di mercato €/mq
Appartamento via Pisacane	€ 1.250,00
Locale via Cariddi sub 44	€ 1.200,00
Locale via Cariddi sub 45	€ 1.200,00
Locale via Cariddi sub 50	€ 1.300,00
Locale via Cariddi sub 51	€ 1.300,00
Casa C.da Decano	€ 750,00

Facendo riferimento a quelle che sono le superfici dei diversi immobili si ottiene il valore venale dei singoli beni.

Bene	Prezzo medio di mercato [€/mq]	Superficie [Mq]	Valore venale del bene
Appartamento via Pisacane	€ 1.200,00	150	€ 180.000,00
Locale via Cariddi sub 44	€ 1.200,00	140	€ 168.000,00
Locale via Cariddi sub 45	€ 1.200,00	140	€ 168.000,00
Locale via Cariddi sub 50	€ 1.300,00	40	€ 52.000,00
Locale via Cariddi sub 51	€ 1.300,00	40	€ 52.000,00
Casa C.da Decano terreno	€ 850,00 € 10,00	85,80 1,690	€ 72.930,00+€ 16.900,00 = € 89.830,00

Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato degli immobili in condizioni ordinarie viene, quindi, determinato dalla media dei due valori ricavati precedentemente:

Bene	Valore di capitalizzazione (V)	Valore venale	Valore di mercato (Vm)
Appartamento via Pisacane	€ 169.908,20	€ 180.000,00	€ 174.954,10
Locale via Cariddi sub 44	€ 167.562,36	€ 168.000,00	€ 167.781,18
Locale via Cariddi sub 45	€ 167.562,36	€ 168.000,00	€ 167.781,18
Locale via Cariddi sub 50	€ 58.513,84	€ 52.000,00	€ 55.256,92
Locale via Cariddi sub 51	€ 58.513,84	€ 52.000,00	€ 55.256,92
Casa C.da Decano	€ 66.493,00	€ 89.830,00	€ 78.161,50

Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore Vm così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche che esso presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nel caso degli immobili in oggetto, dal momento che per riportare alcuni di essi (locali via Cariddi e appartamento C.da Decano) in normali condizioni bisognerebbe sostenere delle spese per la sarciatura delle lesioni, il ripristino degli intonaci, la tinteggiatura delle pareti e l'eliminazione di alcune infiltrazioni d'acqua provocanti umidità, appare equo applicare un abbattimento, nella misura in appresso quantificata, al più probabile valore di mercato precedentemente determinato; pertanto si ottengono i seguenti valori:

Bene	Valore di mercato (Vm)	Abbattimento	Valore reale (Vr)
Appartamento via Pisacane	€ 178.704,10	-	€ 178.704,10
Locale via Cariddi sub 44	€ 167.781,18	10	€ 151.003,06
Locale via Cariddi sub 45	€ 167.781,18	10	€ 151.003,06
Locale via Cariddi sub 50	€ 55.256,92	10	€ 49.731,23
Locale via Cariddi sub 51	€ 55.256,92	10	€ 49.731,23
Casa C.da Decano	€ 78.161,50	15	€ 66.437,28

Conclusioni

Lo scrivente, ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, consegna la presente relazione tecnica, rimandando la stinca dei beni di proprietà [redacted] - [redacted] a data da destinare in funzione di quelle che saranno le disposizioni future del Giudice incaricato.

Elenco allegati

- All.A: Rilievo fotografico
- All.B: Planimetrie e certificati catastali (ove esistenti)
- All.C: Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta
- All. D: Competenze tecniche

Caltanissetta, li 10/05/2008

Crosi

B
Antonio Lunetta
[Signature]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Dott. Ing. Antonio Lunetta

