

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice delle esecuzioni G.E. Dott. Alfio Gabriele Fragalà

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di espropriazione immobiliare Causa Civile n. 2/2006

R.G.Es., promossa dalla [REDACTED], nella propria qualità di procuratrice della [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

Ricorrente: [REDACTED] Avv. [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

**RELAZIONE
ED ALLEGATI**

Data: Luglio 2012

DOTT. ARCH. DANIELA PIRRELLO
VIA SANT'ANGOSTINO N.14
93017 SAN CATALDO (CL)
Cell: 320/9708528
e-mail: daniela.pirrello@archiworldpec.it
daniela_pirrello@hotmail.it



Dott. Arch. Daniela Pirrello



Publicazione
ripubblicazione o ripro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. ALFIO GABRIELE FRAGALÀ

1 - PREMESSA

In data 25 Gennaio 2012, la scrivente **Dott. Arh. Daniela Pirrello**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 749, veniva nominata perito nella causa civile n. 2/2006 promossa dalla B. [REDACTED], nella propria qualità di procuratrice della [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

Nello stesso giorno la sottoscritta partecipava all'udienza per prestare il giuramento di rito e acquisire il mandato peritale, in cui si disponeva la redazione della apposita relazione da depositare in Cancelleria secondo i quesiti ed operazioni trascritti nel verbale di conferimento incarico.

Il Tribunale concedeva il termine di giorni novanta per il deposito della relazione scritta, in seguito ad una richiesta di proroga, la S.V. rinviava il termine per la consegna della relazione al **20 luglio 2012**.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In sede di giuramento, alla presenza del G.E Dott. Alfio Gabriele Fragalà, si eseguiva la lettura e la presa visione dei quesiti proposti.

In data successiva la scrivente, preso atto della documentazione in proprio possesso, procedeva alla sommaria identificazione dei beni, al fine di [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

primo sopralluogo e di avere un quadro completo delle operazioni da espletare.

Con comunicazione del 27/02/2012, si dà avvio alle operazioni peritali fissando la data per il sopralluogo al 10/03/2012 alle ore 11:00 nel Comune di Mussomeli, in via F.lli Cervi n.11 [Vedi verbale – allegato A], alla data fissata sono convenuti presso l'immobile oggetto di causa [Vedi verbale – allegato A], i Sigg.ri:

- CTU, Dott. Arch. Daniela Pirrello
- [redacted] n.q. di convenuto e attuale abitante dell'immobile;
- [redacted] n.q di conveuto e coniuge del Sig. [redacted]

abitante dell'immobile oggetto di stima.

L'avv. Antonio Francesco Panico n.q. di rappresentante legale della [redacted] [redacted], nella propria qualità di procuratrice della [redacted] [redacted], non è potuto intervenire, lo stesso ne ha dato comunicazione telefonica alla scrivente.

In tale occasione si dà inizio alle operazioni peritali effettuando un'ispezione generale dell'immobile oggetto di espropriazione, previa analisi della documentazione presente in atti; procedendo con le operazioni necessarie per ricavare gli elementi indispensabili per lo sviluppo delle indagini, facendo uso di idonei strumenti di misurazione e relativa documentazione fotografica.

Ultimate le operazioni di sopralluogo, si sono effettuate delle ricerche presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione e presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per prendere visione e richiedere copia di tutti i dati necessari all'espletamento dell'incarico.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3 - LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

- un magazzino al piano terra, adibito ad autorimessa e locale di deposito;
- un appartamento al piano primo, composto da tre vani, cucina, ripostiglio e due bagni;
- una mansarda al piano terzo, adibita ad uso abitativo.

Tali immobili, sono distribuiti in un edificio multipiano composto da tre elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo, ricadono nel Territorio di Mussomeli in Via F.lli Cervi n.11, e sono catastalmente censiti al foglio di mappa n. 16, part. n. 543:

- sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 38, rendita euro 137,38 (magazzino al piano terra);
- sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 291,28 (appartamento al primo piano e mansarda al piano terzo);

Tali immobili dalla documentazione in atto risultavano rispettivamente censiti al foglio di mappa n. 16, part. n. 543, sub. 3-4-7, in seguito ad una variazione del 30/10/2008 N.8594 per una FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO, sono stati soppressi i sub. 4 e 7, successivamente sostituiti dal sub. 8. Gli immobili in questione appartengono a sig. [redacted] come si evince meglio dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate per meglio assolvere il compito assegnato.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato relativo agli immobili oggetto di causa risale agli anni 80, ed è stato regolarmente realizzato secondo concessione edilizia n. 25 del 15/08/83 rilasciata dal Comune di Mussomeli ai sensi dell'art. 36 della L.R. 27/12/1978, n.71; come si evince meglio dalla documentazione in atti relativa alla nota in doppio di trascrizione del

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Fig. 2



Fig. 3



Al piano terra (vedi Fig. 1) si ha un locale adibito ad autorimessa e deposito attrezzi con un bagno, per una superficie di 38 mq circa, tale locale viene collegato mediante un corridoio al vano scala, che permette di accedere ai vari piani del fabbricato.

Al piano primo (vedi Fig.2) si ha un totale di tre vani, cucina, due bagni, ripostiglio e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

balcone per una superficie utile di circa 81,12 mq.

Al piano terzo (vedi Fig. 3) si ha un vano, cucina, un bagno, ripostiglio e balcone per una superficie utile di 37,69 mq.

Gli immobili hanno una superficie complessiva di 176,81 mq circa (considerando anche i balconi); di cui, 118,81 mq di superficie utile abitabile e 58,00 mq di superficie non residenziale, non è compresa la superficie del vano scala poiché assolve un uso condominiale e non privato.

I soffitti e tutte le pareti dei vani al primo e la terzo piano sono rifiniti con intonaco civile, mentre parte delle pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato. Al piano terra è assente lo strato di rivestimento interno delle pareti e soffitto, poiché il locale risulta essere ancora allo stato grezzo, però è presente la pavimentazione realizzata con piastrelle in scaglie di marmo; mentre nel bagno le pareti e il soffitto sono rifinite sia dello strato di intonaco civile che dalle piastrelle in gres porcellanato e dalla pavimentazione in cotto.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, tranne per il portoncino d'ingresso sul prospetto Est realizzato in alluminio anodizzato e vetro satinato, e l'entrata sul garage costituita da una porta a quattro ante in ferro; tutte le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto d'acqua, elettrico, di riscaldamento, di raffrescamento, TV ed impianto fognario regolarmente allacciato all'impianto comunale.

Come detto precedentemente gli immobili internamente si presentano in buone condizioni, solamente piccole zone localizzate sono interessate da tracce di umidità e condensa con qualche macchia di muffa.

Appaiono deteriorate le solette dei balconi e quella relativa alla pensilina di copertura, tale fenomeno si è verificato per la mancanza di intonaco di rivestimento che ha consentito l'infiltrazione delle acque meteoriche aumentando così l'azione degli agenti atmosferici; ciò ha danneggiato lo strato superficiale della costruzione consentendo così di esporre alle intemperie parte dell'armature della stessa struttura portante.


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il fabbricato è confinante sul lato Nord con un altro fabbricato e sul lato Sud con la struttura di un fabbricato in corso di costruzione, mentre i lati rimanenti Est ed Ovest, si affacciano su strada primaria (via G. Vullo) e comunale (via F.lli Cervi).

Da un'attenta analisi della documentazione in possesso si evince la corrispondenza degli immobili oggetto di stima; si riscontra però un'incongruenza sul fatto che effettivamente l'immobile al piano terzo descritto ancora in corso di costruzione, è attualmente agibile ed abitabile, ed in base alle ricerche effettuate per l'espletamento dell'incarico, è regolarmente accatastato ma esente da concessione edilizia, di conseguenza risulta essere un'opera abusiva.

5 - SCELTA DEL METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nonostante esistano dei procedimenti estimativi apparentemente diversi tra loro, bisogna ricordare sempre che alla base dell'emissione di un giudizio di valore, sta un confronto applicato ad un mercato, del quale bisogna avere un'approfondita conoscenza.

Ai fini di una corretta stima degli immobili oggetto di causa, si è ritenuto più idoneo adottare come criterio estimativo il "Metodo Comparativo", il quale basandosi su un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, relativo ad una conoscenza del valore di beni analoghi ai beni oggetto di stima, consente un confronto tra un "prezzo medio" ed il prezzo che presumibilmente può essere attribuito ai beni in questione.

Per la valutazione degli immobili, si considererà un'unica superficie complessiva poiché le superfici abitabili risultano rifinite tutte in egual maniera, di conseguenza il prezzo di mercato sarà lo stesso sia al primo che al terzo piano, mentre il locale al piano terra essendo interamente una superficie non residenziale ha comunque un valore diverso. Secondo il D.M. del 05/08/1994, per la determinazione della superficie complessiva si deve tener conto la seguente formula:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

$$S_c = S_u + 60\%(S_{nr} + S_p).$$

In cui S_c sta appunto per la superficie complessiva, S_u indica la superficie utile abitabile ed S_{nr} la superficie non residenziale (nel nostro caso non terremo conto di S_p la superficie a parcheggio poiché tale superficie coincide appunto nella S_{nr}); gli immobili in questione hanno una superficie totale di 176,81 mq circa (considerando anche i balconi); di cui, 118,81 mq di superficie utile abitabile e 58,00 mq di superficie non residenziale.

di conseguenza avremo:

$$\text{Superficie complessiva} = 118,81 \text{ mq} + (60\% \text{ di } 58 \text{ mq}) = 153,61 \text{ mq}$$

La formula sovrastante sta ad indicare la superficie complessiva risultante da tutte le superfici di ogni piano, senza tener conto di eventuali sottrazioni relative alla non conformità di qualcuna di esse.

L'individuazione del valore di mercato è stata effettuata tenendo conto del valore pubblicato dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Caltanissetta per la seguente zona su fabbricati adibiti a civile abitazione, con destinazione residenziale e dei dati acquisiti presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato secondo caratteristiche come: ubicazione dell'immobile rispetto all'abitato, esistenza di servizi, presenza di strutture ed altro di utilità pubblica nelle vicinanze del manufatto da valutare, stato di manutenzione nonché grado di rifinitura dei materiali di rivestimento e degli impianti presenti nell'intero immobile, dimensioni dello stesso, esposizione alla luce ed orientamento dei locali.

In funzione delle caratteristiche sopraelencate il valore medio venale è di Euro 600,00/mq, per cui il valore totale sarà:

$$- \text{mq } 153,61 \times \text{€ } 600,00/\text{mq} = \text{€ } 92.166,00$$

Tale valore è da riferirsi a tutti gli immobili compresa la mansarda al piano terzo.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

6 - RISPOSTE AI QUESITI

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

I beni oggetto del pignoramento individuati in sede di sopralluogo ed emergenti dai certificati in atti, sono costituiti da:

- un locale al piano terra (vedi Fig. 1 ed Allegato F), adibito ad autorimessa e deposito attrezzi con un bagno per una superficie di 38 mq circa;
- un appartamento al piano primo (vedi Fig. 2 ed Allegato F) composto da tre vani, cucina, due bagni, ripostiglio e balcone, per una superficie di 81,12 mq.
- una mansarda al piano terzo (vedi Fig. 3 ed Allegato F) composta da un vano, cucina, un bagno, ripostiglio e balcone per una superficie di 37,69 mq.

Tali immobili, sono distribuiti in un edificio multipiano composto da tre elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo, ricadono nel Territorio di Mussomeli in Via F.lli Cervi n.11, e sono catastalmente censiti al foglio di mappa n. 16, part. n. 543:

- sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 38, rendita euro 137,38 (magazzino al piano terra);
- sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 291,28 (appartamento al piano primo e mansarda al piano terzo).

Tali immobili dalla documentazione in atto risultavano rispettivamente censiti al foglio di mappa n. 16, part. n. 543, sub. 3-4-7, in seguito ad una variazione del 30/10/2008 N.8594 per una FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO, sono stati soppressi i sub. 4 e 7 successivamente sostituiti dal sub. 8.

Il fabbricato in cui si ripartiscono gli immobili oggetto di causa, è confinante sul lato Nord con un fabbricato appartenente ai Sigg. [redacted] [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

lato Sud con la struttura di un fabbricato in corso di costruzione (di cui non è stato possibile verificare l'identità dei proprietari); il lato Ovest si affaccia su via F.lli Cervi n.11, mentre il lato Est si affaccia su via Giovanni Vullo snc.

Il locale al piano terra confina all'interno dello stesso fabbricato con un locale appartenente ai Sigg. [redacted] (il passaggio di proprietà è avvenuto con denuncia di successione della Sig.ra [redacted] risultante la precedente proprietaria dalla documentazione in atti).

Tutti i locali all'interno del fabbricato confinanti con gli immobili oggetto di stima risultano appartenenti ai [redacted], più esattamente definiti dall'appartamento occupante l'intero secondo piano del fabbricato e la mansarda al piano terzo confinante con quella appartenente ai Sigg. [redacted]

Da un'attenta analisi della documentazione in possesso si evince la corrispondenza degli immobili oggetto di stima; si riscontra però un'incongruenza sul fatto che effettivamente l'immobile al piano terzo descritto ancora in corso di costruzione, è attualmente agibile ed abitabile, ed in base alle ricerche effettuate per l'espletamento dell'incarico, risulta accatastato ma esente da concessione edilizia, quindi è comunque un'opera abusiva.

- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**

I beni oggetto di esproprio identificati in sede di sopralluogo ed emergenti dai certificati in atti, risultano essere di proprietà dei Sigg. [redacted]; entrambi sono proprietari per $\frac{1}{2}$ in quanto coniugi, secondo appunto la comunione legale dei beni. Sia dagli atti che dalla documentazione in possesso, risultano essere gli unici proprietari degli immobili oggetto di causa.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

I Sigg. [REDACTED] insieme alla Sig.ra [REDACTED] hanno acquistato il lotto di terreno edificabile di 108 mq in cui si erge il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di causa, con atto di compravendita registrato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli il 28/03/1983, trascritto l' 08/04/1983, Reg. Gen. n. 4183 e Reg. Part. n. 3586, come si evince meglio dalla documentazione in atti.

Nello stesso anno i proprietari hanno avviato la documentazione necessaria per il rilascio della concessione edilizia relativa ad una costruzione costituita da un piano terra, da un piano primo ed un piano secondo. Successivamente con atto di divisione registrato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli il 02/02/1994, trascritto il 18/02/1994, Reg. Gen. n. 1461 e Reg. Part. n.1646, si procedeva all'esatta divisione dei beni di proprietà dei Sigg. [REDACTED] individuandoli appunto in:

- vano terrano adibito ad autorimessa della superficie utile di 38 mq, ricadente nel Territorio di Mussomeli, censito al foglio di mappa n.16, part. 543, sub. 3;
- appartamento a primo piano composto da tre vani ed accessori.

In tale atto non si fa nessun riferimento al piano terzo, poiché da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Mussomeli ed in seguito alla stessa dichiarazione verbale dei Sigg. [REDACTED] l'immobile risulta essere abusivo, nonostante sia stato regolarmente accatastato.

Dall'ispezione ipotecaria (vedi Allegato G) è emerso che per i beni in questione dal 1977 al 2012 vigono le seguenti prescrizioni (si riporteranno solamente quelle d'interesse al procedimento tralasciando l'atto di acquisto e divisione):

- I. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/1994, Registro Particolare n. 430, Registro Generale n. 4996 – IPOTECA VOLONTARIA;
- II. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2003, Registro Particolare n. 1305, Registro Generale n. 14068 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ALIENATA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 – L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL DOPPIO
DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI;

- III. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2006, Registro Particolare n. 2167,
Registro Generale n. 3725 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Come si evince meglio nell'Allegato G tali annotazioni sono relative all'ipoteca
volontaria stipulata con la [REDACTED], derivante da
concessione a garanzia di mutuo, per cui fanno riferimento all'attuale procedimento in
corso.

Per cui in base alle ricerche effettuate si può attestare che i beni oggetto di stima
sono comunque sempre stati di proprietà del S. [REDACTED] a per
il ventennio anteriore alla data di pignoramento.

- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo
accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,
indicando la documentazione mancante;*

Si è potuto procedere ad un completo accertamento dei beni pignorati, poiché la
documentazione prodotta è stata sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato al
C.T.U.

- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,
provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad
eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto
provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea
planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere tutti accatastati con l'ultima

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

presentazione della documentazione inerente all'accatastamento risalente al 30/10/2008.

- f) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**

Sui beni in oggetto gravano le trascrizioni, già precedentemente elencate nel punto C dei quesiti posti e documentate di seguito nell'Allegato G.

- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

In seguito alla richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica presso l'**Ufficio Urbanistica** del Comune di Mussomeli (vedi Allegato H), si è potuto procedere con la verifica degli indici urbanistici relativi alla zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Il fabbricato ricade in **Zona omogenea di completamento B**, tale zona è a prevalente destinazione d'uso residenziale, non vi sono vincoli paesaggistici o idrogeologici.

- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicando gli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta**

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Come detto precedentemente si è riscontrata la non conformità del piano terzo, poichè effettivamente l'immobile, dalla documentazione in atti viene descritto ancora in corso di costruzione, mentre è attualmente agibile ed abitabile (vedi Allegato F), ed in base alle ricerche effettuate per l'espletamento dell'incarico, risulta regolarmente accatastato ma esente da concessione edilizia, quindi è comunquè un'opera abusiva.

Secondo il PRG del Comune di Mussomeli tale immobile non risulta essere conforme alle normative urbanistiche vigenti sia per quanto riguarda il rispetto della cubatura in relazione all'indice di edificabilità della zona, che per l'altezza dei fronti, quindi non è possibile procedere con la richiesta di una regolare concessione edilizia, ne tantomeno di una sanatoria.

Non si prevede la possibilità di regolarizzare la costruzione e se ne deduce che l'opera debba essere necessariamente demolita, di conseguenza in fase di vendita si dovrà tener conto delle eventuali spese di demolizione e quelle relative allo smaltimento del materiale ricavato nonché alla correzione catastale che ne consegue.

- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**

I beni pignorati risultano essere occupati dai [redacted]
nella qualità di prima abitazione.

- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare**

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

I beni oggetto di stima sono distribuiti in un edificio multipiano composto da tre elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo, ricadono nel Territorio di Mussomeli in Via F.lli Cervi n.11; non comprendono tutto l'intero fabbricato ma più esattamente: un magazzino adibito ad autorimessa e locale deposito con un bagno al piano terra per una superficie di 38 mq; un appartamento di tre vani, cucina, due bagni, ripostiglio, e balcone al piano primo per una superficie utile di circa 81,12 mq; una mansarda di un vano, cucina, un bagno, ripostiglio e balcone al piano terzo per una superficie utile di 37,69 mq.

I vari piani sono collegati tra loro tramite un vano scala ad uso condominiale.

Gli immobili hanno una superficie complessiva di 176,81 mq circa (considerando anche i balconi); di cui, 118,81 mq di superficie utile abitabile e 58,00 mq di superficie non residenziale, non è compresa la superficie del vano scala poiché assolve un uso condominiale e non privato.

Le superfici di ogni singolo vano e la distribuzione interna sono mostrate più chiaramente nella documentazione grafica e fotografica di seguito inserita negli Allegati E ed F.

Il fabbricato relativo agli immobili oggetto di stima risale agli anni 80, ed è stato realizzato secondo regolare concessione edilizia (vedi paragrafo 4); tale concessione però fa riferimento ad una costruzione in via F.lli Cervi costituita da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, senza fare il benché minimo accenno al piano terzo.

Il fabbricato ha una struttura in c.a. di tipo intelaiato, i solai di calpestio e quello di copertura a doppia falda, risultano realizzati in opera con laterizi forati e travetti in cls, la pavimentazione dei solai è realizzata con piastrelle in gres porcellanato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'intera costruzione esternamente si presenta in buone condizioni, sebbene il prospetto non sia rifinito con intonaco per esterni, e sia stato lasciato allo stato grezzo rendendo visibile in parte lo strato di rinforzo ed in parte perfino i laterizi forati dei muri di tamponamento.

Versano in stato di degrado i ballatoi relativi ad i balconi e le solette aggettanti delle pensiline di copertura, in cui sono ben visibili parte dei ferri dell'armatura della struttura portante (vedi Allegato F); tale fenomeno si è verificato per la mancanza di intonaco di rivestimento che ha consentito l'infiltrazione delle acque meteoriche aumentando così l'azione degli agenti atmosferici.

Lo strato di finimento interno si presenta in ottime condizioni, anche se, per via della totale assenza dello strato di rivestimento dell'intonaco esterno, parte dei locali interni sui lati Est e Sud (Vedi Allegato F, vani 1-2-3 e Rip. del piano primo) sono interessati da piccole zone localizzate di tracce di umidità e condensa con qualche macchia di muffa; si ha inoltre qualche lieve crepa creatasi per rigonfiamento dell'intonaco di rivestimento interno, causata da infiltrazioni acquifere.

I soffitti e tutte le pareti dei vani al primo e al terzo piano sono rifiniti con intonaco civile, mentre parte delle pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato. Al piano terra è assente lo strato di rivestimento interno delle pareti e soffitto, poiché il locale risulta essere ancora allo stato grezzo, però è presente la pavimentazione realizzata con piastrelle in scaglie di marmo; mentre nel bagno le pareti e il soffitto sono rifinite sia dello strato di intonaco civile che dalle piastrelle in gres porcellanato e dalla pavimentazione in cotto (vedi Allegato F).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, tranne per il portoncino d'ingresso sul prospetto Est realizzato in alluminio anodizzato e vetro satinato, e l'entrata sul garage costituita da una porta a quattro ante in ferro; tutte le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto d'acqua, elettrico, di riscaldamento, raffrescamento, TV ed impianto fognario regolarmente allacciato all'impianto comunale.

Il fabbricato è confinante sul lato Nord con un altro fabbricato e sul lato Sud con il

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

struttura di un fabbricato in corso di costruzione, mentre i lati rimanenti Est ed Ovest, si affacciano su strada primaria e comunale.

Il fabbricato ricade in Zona omogenea di completamento B, tale zona è a prevalente destinazione d'uso residenziale, non vi sono vincoli paesaggistici o idrogeologici.

Ai fini di fornire un'immediata percezione dei beni oggetto di causa, occorre precisare che tenendo conto dei dati in possesso e come meglio enunciato nel quesito **h**, non si dovrebbe totalmente tenere conto ai fini di vendita, del valore della mansarda al piano terzo, perché abusiva e non suscettibile di sanatoria.

- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;**

Per determinare il valore degli immobili oggetto di causa, si è fatto riferimento al Metodo Comparativo (come meglio spiegato nel paragrafo 5).

Nella stima degli immobili verrà computata separatamente la mansarda, poiché tale valore non verrà sommato a quello degli altri immobili perché esente da regolare concessione edilizia e non conforme alle normative urbanistiche vigenti, nonostante risulti regolarmente accatastata; ed in base al PRG del Comune di Mussomeli, attualmente non possiede i requisiti minimi necessari alla richiesta per il rilascio di una sanatoria edilizia.

Secondo il D.M. del 05/08/1994, per la determinazione della superficie complessiva si deve tener conto della seguente formula:

$$\underline{Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)}$$

In cui Sc sta appunto per la superficie complessiva, Su indica la superficie utile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

abitabile di 81,12 mq ed 5nr la superficie non residenziale di 48 mq (nel nostro caso non terremo conto di 5q la superficie a parcheggio poiché tale superficie coincide appunto nella 5nr); di conseguenza avremo:

$$\text{Superficie complessiva} = 81,12 \text{ mq} + (60\% \text{ di } 48 \text{ mq}) = 109,92 \text{ mq}$$

Nella formula sovrastante si stanno considerando le superfici del piano terra e del piano primo, compresa quella del balcone; in funzione delle caratteristiche sopraelencate nel paragrafo 5, il valore medio venale è di Euro 600,00/mq, per cui il valore totale sarà:

$$- 109,92 \text{ mq} \times \text{€ } 600,00/\text{mq} = \text{€ } 65.952,00$$

Volendo calcolare ugualmente il valore attuale della mansarda al piano terzo, secondo le caratteristiche sopraelencate si avrà:

$$- 43,69 \text{ mq} \times \text{€ } 600,00/\text{mq} = \text{€ } 26.214,00$$

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima considerando solo il piano terra ed il piano primo è di € 65.952,00; attualmente se si dovesse procedere alla demolizione del piano terzo, a tale valore dovrebbero comunque sottrarsi le spese di demolizione e smaltimento dei materiali di scarto, nonché quelle relative ad una correzione catastale.

- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni); predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Essendo i beni oggetto di causa ricadenti in un unico lotto non si può procedere a separazione di lotti o frazionamenti, si può comunque vendere in sede separata sia il piano terra che il primo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

Di seguito è allegata la documentazione fotografica sia interna che esterna, una documentazione grafica e le planimetrie catastali degli immobili (vedi allegati C – E – F); la documentazione fotografica è ugualmente allegata in formato digitale secondo le "indicazioni" prescritte nel verbale di conferimento incarico di stima.

- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

Non si tratta di un bene indiviso ma bensì corrispondente secondo la documentazione in atti come proprietà del [redacted]

- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché secondo le caratteristiche descritte all'art. 13 della legge n. 408/49 non rientra nella tipologia di abitazione di lusso.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;**

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione.

Da quanto si evince dalla documentazione prodotta il pignoramento riguarda dei beni appartenenti ai debitori, anche se al momento della stipulazione dell'ipoteca volontaria avvenuta nell'anno 1994, nell'atto di pignoramento si fa riferimento ad un vano grezzo al piano terzo in via F.lli cervi, mentre tale vano attualmente risulta agibile ed abitabile ma nonostante sia stato accatastato regolarmente, non rispetta le normative urbanistiche vigenti relative al PRG del Comune di Mussomeli.

- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e allegarlo alla relazione. Ove non esista quantifichi le spese necessarie relative al rilascio di un attestato di certificazione energetica.**

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica.

Le spese necessari al rilascio dell'attestato di certificazione energetica ammontano a circa € 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

7 - CONCLUSIONI

Le operazioni relative alla stima degli immobili oggetto di esproprio si sono svolte in primo luogo prendendo atto della documentazione in proprio possesso, successivamente procedendo alla sommaria identificazione dei beni, mediante un sopralluogo in sito, ed infine nella produzione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico assegnato.

Gli immobili oggetto di causa, sono distribuiti in un edificio multipiano composto da tre elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo, tale fabbricato risale agli anni 80 ed è confinate sul lato Nord con un altro fabbricato e sul lato Sud con la struttura di un fabbricato in corso di costruzione, mentre i lati rimanenti Est ed Ovest, si affacciano su strada primaria (via G. Vullo) e comunale (via F.lli Cervi).

I beni oggetto di stima non comprendono tutto l'intero fabbricato ma più precisamente: un magazzino adibito ad autorimessa e locale deposito al piano terra, l'appartamento al piano primo e una mansarda al piano terzo.

L'intera costruzione internamente si presenta in ottime condizioni, esternamente è stata lasciata allo stato grezzo; nonostante la totale assenza dello strato di rivestimento di intonaco esterno, la struttura non versa in particolari condizioni di degrado tranne per le solette relative ai balconi e la pensilina di coronamento della copertura.

Per ottenere l'esatto valore degli immobili di proprietà dei [redacted], si è fatto riferimento al Metodo Comparativo (come meglio spiegato nel paragrafo 5); il valore complessivo relativo al piano terra ed al primo piano è di **€65.952,00**.

Si è ritenuto necessario calcolare separatamente l'immobile al piano terzo poiché, in seguito alle ricerche effettuate per l'espletamento dell'incarico, risulta regolarmente accatastato ma, effettivamente non è conforme alle normative urbanistiche vigenti secondo il PRG di Mussomeli e quindi privo di regolare concessione edilizia; il suo valore ipotetico con regolare concessione edilizia sarebbe di **€ 26.214,00**.

Riepilogando, il valore complessivo dei beni oggetto di stima consisterà in **€ 92.166,00**.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

piano terra ed il piano primo è di € 65.952,00; attualmente se si dovesse procedere alla demolizione del piano terzo, a tale valore dovrebbero comunque sottrarsi le spese di demolizione e smaltimento dei materiali di scarto, quelle relative ad una correzione catastale nonché per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Caltanissetta, 10 Luglio 2012

Il perito

(Dott. Arch. Daniela Pirrello)



**ASTE
GIUDIZIARIE.**



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**