

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione IMM Esecuzioni Immobiliare

ESECUZIONE N. 209/2012

promossa c.
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Agatha LO CURTO
Tel. 328 3891325 Email: lo.ing@agathtecali.it

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Marcello Maria GENNARO

Militello in Val di Catina (CT) 14 agosto 2013



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 209/2012

G.E. Dott. Marcello Maria Gennaro

promossa da:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta **Dott. Ing. Agatina Lo Curto** con studio in Militello in Val di Catania in via Silvio Pellico n.5, iscritta all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A4846, a seguito di decreto nomina di C.T.U. del 26/04/2013, in data 07/05/2013 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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 e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei;
3. accerti la attuale 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;
4. 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;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

7. accerti se il/i bene/i l'immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.; il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. 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), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati; indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.,

dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare 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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- depositi in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo, nonché su supporto Cdrom ai fini della pubblicazione via internet.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

PREMESSA

Al fine dello svolgimento dell'incarico, la sottoscritta CTU ha comunicato alle parti, tramite raccomandata A/R del 16/07/2013, l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo è avvenuto in data 31/07/2013, come da verbale in allegato (All.1).-

1° QUESITO (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)

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, notificato il 09/11/2012, trascritto il 20/11/2012 ai nn. 12707/10649 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, sono:

- 1) fabbricato in Niscemi (CI), via Villaroel n.12, piano secondo, distinto al N.C.E.U. al **Fl. 50 part. 623 sub.4;**
- 2) porzione di lastrico solare al piano terzo dell'immobile in Niscemi (CI), via Villaroel n.12, accessorio all'abitazione ubicata al secondo piano, distinto al N.C.E.U. **Fl. 50 part. 623 sub.9;**
- 3) vano destinato a locale deposito-garage in Niscemi, accessorio pertinenziale dell'unità abitativa di cui sopra, avente ingresso autonomo ed esclusivo da via Ettore Romagnoli s.n., individuato al N.C.E.U. al **Fl. 50 part. 623 sub.7.**

In sintesi:

Foglio	Mappale		Ubicazione del bene Via Villaroel		Dati di Classamento			Consistenza catastale		Rendita catastale
	Particella	Sub.	n°civ	Piano	zona	Cat.	classe	vani	mq	€
50	623	4	12	2		A/4	3	3,5		96,53
		9	12	3		Lastrico solare				
		7	s.n.	T		C/2	3		33	100,55

Dal sopralluogo effettuato si evince che:

- lo stato di fatto dell'abitazione al secondo piano è conforme alla planimetria catastale acquisita tramite i servizi catastali on-line dell'Agenzia del Territorio (All.2);
- la consistenza e la geometria del locale al piano terra sono corrispondenti agli elaborati grafici depositati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, in allegato alla istanza di sanatoria¹ (All.7);
- il lastrico solare è stato trasformato in un locale deposito sottotetto, pertanto i dati catastali che individuano il bene non lo descrivono correttamente.

Tutti i cespiti fanno parte di un unico edificio che confina:

- ad ovest con proprietà di [REDACTED]
- ad est con proprietà di [REDACTED]
- a nord-ovest con via Villaroel;
- a sud-ovest con via Ettore Romagnoli.

¹ Non è stata trovata la planimetria catastale

2° QUESITO *(Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei)*

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato al debitore il 09/11/2012. Il deposito della domanda di vendita è avvenuto il 24/01/2013 ed in data 22/04/2013, ovvero entro 120 giorni, il creditore ha unito al ricorso la certificazione ipotecaria e catastale riguardante la storia del dominio dei cespiti sottoposti ad esecuzione immobiliare nel ventennio anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, come sostituito all'art. 1 della legge 3/08/98 n.302.

3° QUESITO *(Accerti la attuale 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)*

La piena proprietà dei beni pignorati in Niscemi (Cl) in via Villaroel n.12 ed Ettore Romagnoli è di _____ per averli acquistati in regime di separazione dei beni (All.4), come di seguito:

- con atto di compravendita rogato dal notaio Gian Vincenzo Pisa a Niscemi il 25 Ago. 2001, Rep. n. 28266, trascritto presso l'ufficio provinciale di Caltanissetta il 21/09/2001 ai nn. 10289/8928, la _____ sa compra da _____ appartamento al piano secondo ed una porzione del lastrico solare sovrastante distinti al N.C.E.U. al Fl.50 part. 4 e 9 (All.3);
- con atto di compravendita rogato dal notaio Gian Vincenzo Pisa a Niscemi il 04 Giu. 2004, Rep. n. 32578 – Raccolta n. 17867, trascritto presso l'ufficio provinciale di Caltanissetta il 16/06/2004 ai nn. 9298/6919, la signora _____ il deposito individuato al N.C.E.U. al Fl.50 part.7 (All.3).

4° QUESITO *(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)*

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, del 20/11/2012 ai nn. 12707/10649, riportano correttamente i dati relativi ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero:

1. abitazione al secondo piano dell'immobile sito in Niscemi via Villaroel n.12;
2. lastrico solare² al terzo piano dell'immobile sito in Niscemi via Villaroel n.12;
3. locale deposito al piano terra in via Ettore Romagnoli s.n..

² Il lastrico solare è stato trasformato in locale sottotetto ad uso deposito.

5° QUESITO (Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento)

La parte creditrice ha prodotto visure ipotecarie e catastali con la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

6° QUESITO (Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante)

La documentazione in atti per l'accertamento delle procedura esecutiva risulta completa.

7° QUESITO (Accerti se il/i bene/i l'immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento)

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano accatastate. I dati catastali relativi alla part. 623 sub. 9 debbono essere aggiornati.

8° QUESITO (Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)

Le formalità gravanti sul bene da cancellare con decreto di trasferimento sono le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 11 marzo 2006 ai nn. 5269/1945, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a, con sede in Padova, [REDACTED], per montante ipotecario di euro 120.000 di cui euro 60.000 per sorte capitale, che grava sui cespiti oggetto di pignoramento, individuati N.C.E.U. al Fl.50 part.623 sub. 4-7-9;
- PIGNORAMENTO, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio Provinciale di Caltanissetta in data 20/11/2012 ai nn. 12707/10649 a favore della Siena Mortgages 09-6 s.r.l. con sede a Treviso e contro [REDACTED] gravante su tutti i cespiti sopra descritti.

Dalle ispezioni ipotecarie risulta, inoltre, registrata la seguente:

- ORDINANZA per l'acquisizione di diritto e gratuita al patrimonio del Comune di Niscemi in esecuzione del verbale di accertamento di inottemperanza n.184/VE del 19/08/1991 ed ingiunzione sindacale n.317 del 10/05/1991, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 24/11/1992 ai nn. 12854/10929 (All.8)

che può essere annullata, come disposto all'art.39 comma 19 della legge 724/94³, poiché per le unità immobiliari interessate risulta presentata la domanda di sanatoria.

³ "per le opere abusive divenute sanabili in forza della presente legge, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento delle acquisizioni al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate disposte in attuazione dell'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio

9° QUESITO (indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)

Il P.R.G. vigente del Comune di Niscemi (CL), approvato con D.D.G. n.1214 del 18/10/2006, prevede che l'area in cui ricade l'immobile, distinto al N.C.E.U. Fl.50 part. 623, rientra nella zona territoriale omogenea B1 (All.5).

I parametri urbanistici di riferimento nella zona in oggetto sono:

- Indice di densità fondiaria $I_f = 9 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H = 11 \text{ m}$
- Piani fuori terra max $N^\circ = 3$

10° QUESITO (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: come, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.; il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice)

L'oggetto del pignoramento è un appartamento in Niscemi via Villaroel n.12, con locale sottotetto accessorio e con deposito pertinenziale in via Ettore Romagnoli .

Il bene di cui sopra è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Appartamento al secondo piano
N.C.E.U. Fl. 50 part. 623 sub. 4, cat. A/4 - classe 3 – vani 3,5;
2. Locale deposito sottotetto al terzo piano, attualmente descritto catastalmente come lastrico solare, N.C.E.U. Fl. 50 part. 623 sub. 9;
3. Locale deposito al piano terra
N.C.E.U. Fl. 50 part. 623 sub. 7, cat. C/2 - classe 3 – mq 33.

Tutte le unità immobiliari pignorate fanno parte del medesimo fabbricato che si sviluppa complessivamente su quattro livelli fuori terra. Si tratta di un edificio del tipo edilizio "casa in linea" composto da complessivi due alloggi, due locali deposito-garage al piano terra e due unità immobiliari sottotetto al terzo piano.

L'epoca di costruzione, come si rileva da dichiarazioni in atti⁴, è l'anno 1991.

Il fabbricato è realizzato con struttura a telai in c.a. e solai latero-cementizi; i tamponamenti esterni sono in muratura di blocchi di tufo; la scala a soletta rampante in c.a. La struttura non presenta un

1985, n. 47, e la cancellazione delle relative trascrizioni nel pubblico registro immobiliare dietro esibizione di certificazione comunale attestante l'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria".

⁴ Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del lotto edificabile del 02/08/2001 in atti d'ufficio

quadro fessurativo che indichi dissesti statici e non sono presenti manifestazioni visibili di degrado. Pertanto, l'edificio nel complesso si presenta in normale stato di conservazione.

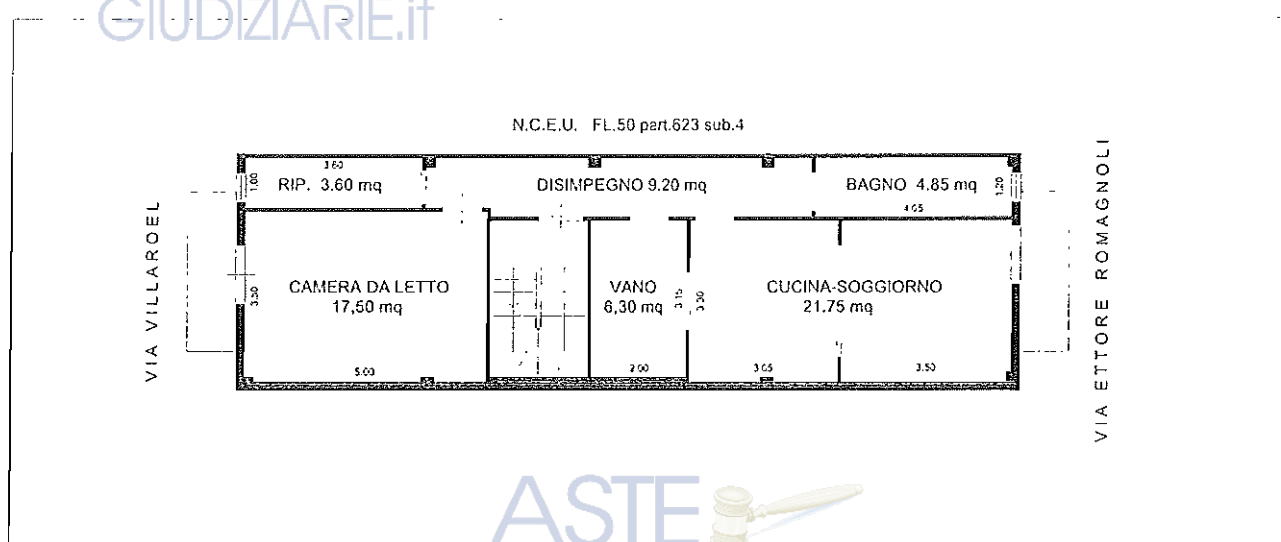
La superficie coperta dell'edificio è pari all'estensione del lotto, ovvero circa 80,00 mq.

L'esterno dell'immobile è finito con intonaco. I serramenti esterni hanno telai in alluminio anodizzato con vetri semplici e sistema di oscuramento con persiane.

Il vano scala comune⁵ è privo di finiture.

L'appartamento si compone di: un ampio spazio cucina-soggiorno, sufficientemente areato ed illuminato, avente buona esposizione solare; una camera da letto matrimoniale; un vano non avente caratteristiche di abitabilità perché privo di aperture sull'esterno; un bagno ed un ripostiglio (Fig.1).

Fig.1 Pianta stato di fatto: appartamento



Tutti gli ambienti sono disimpegnati da un corridoio ed hanno le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione		Superficie Utile		Altezza Utile
Cucina-soggiorno		mq	21,75	H=2,90m
Letto matrimoniale		mq	17,50	
Vano		mq	6,30	
Disimpegno		mq	9,20	
Bagno		mq	4,85	
Ripostiglio		mq	3,60	
TOTALE	Superficie Utile Residenziale	mq	63,20	
Balconi		mq	2x3,30	
TOTALE	Superficie Non Residenziale	mq	6,60	

⁵ Bene comune non censibile ai sub.3-4- ex5 (lastrico solare)

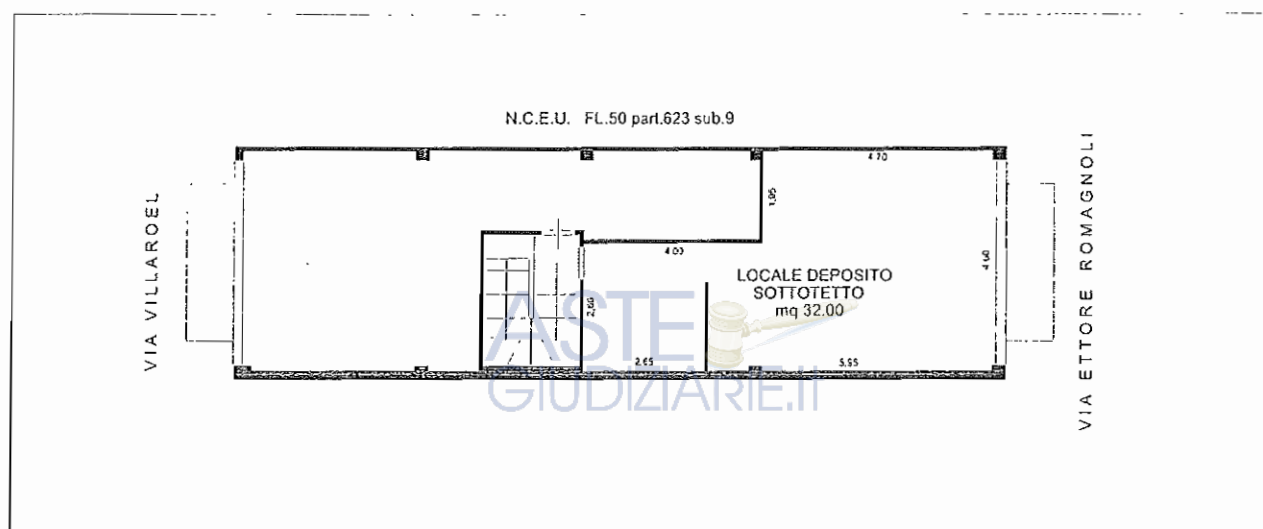
Le finiture interne dell'appartamento non sono di pregio: pavimento ceramico, intonaco e tinteggiatura prevalente in ducotone, rivestimenti per bagno e cucina in piastrelle maiolicati, porte interne in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici esistenti e funzionanti sono quello idrico-fognario, elettrico e citofonico. Lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti tecnologici dell'appartamento si presenta buono.

Il locale sottotetto è ricavato con la chiusura del lastrico solare mediante struttura precaria, costituita da ordito ligneo e pannelli ondulati in fibro-cemento. La superficie utile del deposito è di circa 32,00 mq e altezza media di 2.25 m (Fig.2).

L'unità immobiliare è priva di finiture, viene utilizzata come locale vasche, di deposito e lavanderia. Sono presenti un punto acqua e relativo scarico ed un impianto elettrico "aereo" non a norma.

Fig.2 Pianta dello stato di fatto: locale sottotetto

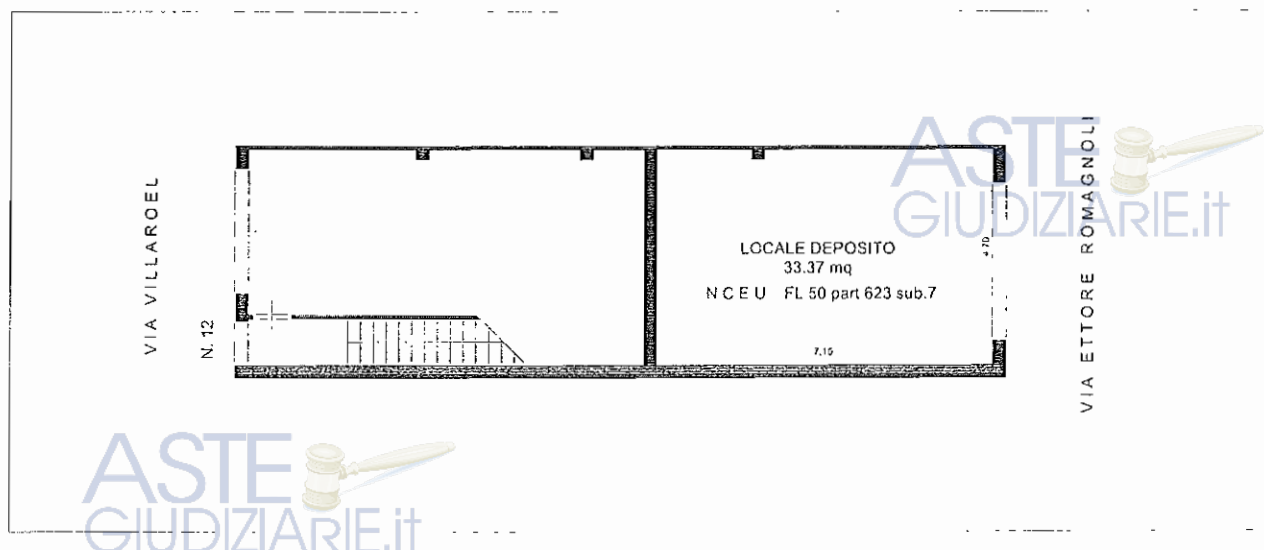


Il locale deposito al piano terra ha ingresso da via Ettore Romagnoli, superficie di 33,37mq, altezza al rustico di 3,60m (Fig.3).

L'unità immobiliare è priva di finiture ed è dotato solamente di impianto elettrico.

La porta esterna è realizzata con telai e pannelli metallici ed è finita con strato di vernice protettiva.

Fig.3 Pianta dello stato di fatto: locale deposito al piano terra



11° QUESITO (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

12° QUESITO (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), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie)

Dalla documentazione acquisita, presso l'Ufficio Ripartizione Gestione del Territorio-Sezione Condoni Edilizi del Comune di Niscemi (CI), a seguito di richiesta di consultazione atti del 27/06/2013, si evince:

- il 09 Gen. 1991 i Signori [REDACTED] hanno acquisito da [REDACTED] il possesso del lotto edificabile di consistenza 80,00 mq, di cui al catasto terreni al Fl.50 part.623, derivante dal frazionamento della part.122;
- nel periodo 1991-93 i coniugi [REDACTED] hanno costruito in abuso, a proprie spese e cura sul suolo sopra descritto l'intero immobile di cui i beni pignorati sono parte;

- il 10/05/1991 con Ingiunzione Sindacale n.317 è stata intimata la demolizione e la rimessa in pristino dei luoghi e delle opere realizzate in assenza di concessione;
- il 19/08/1991 è stata accertata (vedi verbale n.184/VE) l'inottemperanza all'Ingiunzione ed il Comune con Ordinanza del 20/11/1992, registrata alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 24/11/1992 ai nn.12854/10929, ha acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Niscemi, ai sensi dell'art.7 della legge 28.02.1985 n.47, comma 3 e 4, l'immobile che alla data di accertamento risultava composto da piano terra, piano primo e terrazzo sovrastante (All.8);
- fra 1992-1993 è stata realizzata la sopraelevazione del secondo piano;
- in epoca successiva all'anno 2001 è stato trasformato il lastrico solare in sottotetto;
- il 17/02/1995 con prot. 4092 ha presentato istanza di Sanatoria ai sensi dell'art.39 della L.724/94 per regolarizzare il piano terra, costituito da due unità immobiliari indipendenti, di cui una coincidente con il locale deposito-garage oggetto di pignoramento ;
- in uguale data con prot. 4093 l'esecutata ha presentato istanza di Sanatoria ai sensi dell'art.39 della L.724/94 per regolarizzare l'appartamento al secondo piano ed una porzione del lastrico solare in possesso del marito dall'anno di costruzione (All.6);
- in data 06/07/2001 è stato depositato con prot. n. 3797 presso l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta il Certificato di idoneità sismica a firma dell'Ing. Daniele Greco (All.9), relativo al fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra e torrino scala.

Per quanto sopra, segue che:

- 1) l'appartamento al secondo piano ed il locale deposito/garage di pertinenza sono oggetto di due distinte pratiche di condono edilizio, per le quali, salvo l'integrazione di documenti necessari per la corretta determinazione dell'ufficio dell'importo definitivo dell'oblazione e degli oneri concessori, nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (All. 10).
- 2) la chiusura del terrazzo, per ricavare un locale vasche e deposito, non risulta autorizzata, ma poiché è assimilabile all'intervento di "chiusure di terrazze con strutture precarie" si può regolarizzare, come previsto all'art.20 L.R. 4/2003⁶ comma 5.

⁶ L.R. 4/2003 art. 20. Opere interne:

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.
2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.
3.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione ...

13° QUESITO *(Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati; indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)*

La casa oggetto di pignoramento costituisce l'abitazione primaria del nucleo familiare della esecutata. La debitrice ha la piena disponibilità dei beni accessori e pertinenziali.

14° QUESITO *(Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise)*

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare sono pignorate per intero.

15° QUESITO *(evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)*

DESCRIZIONE DELL'AREA

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio sito nel centro urbano di Niscemi, in zona periferica rispetto alle emergenze di maggiore interesse storico ed architettonico della città. Quest'area è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e di buoni collegamenti viari, non vi sono elementi paesaggistici predominanti e non sono stati rilevati opere artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento con locale sottotetto accessorio e locale deposito/garage di pertinenza, facenti parte di una casa in linea che si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

Il piano terra dell'edificio è interamente destinato a locale deposito/garage: si individuano due unità immobiliari indipendenti, con accesso rispettivamente su via Villaroel e su via Ettore Romagnoli.

L'accesso alle unità abitative al primo e al secondo piano ed ai locali sottotetti al terzo piano avviene da via Villaroel n.12.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

Le caratteristiche dei beni pignorati si possono così sintetizzare:

Appartamento con locale sottotetto accessorio:

- destinazione d'uso: residenziale
- tipologia edilizia: appartamento in casa in linea
- ubicazione: piano secondo
- zona territoriale: semicentrale
- epoca di costruzione: 1992-93
- sistema costruttivo: struttura in telai in c.a e solai latero cementizi
- superficie utile residenziale: 63,20mq
- superfici accessorie: locale vasche e deposito al terzo piano di superficie 32,00 mq circa
- stato di conservazione delle finiture e degli impianti tecnologici: buono
- valutazione strutturale: struttura idonea staticamente
- autorizzazioni per il piano secondo: pratica di sanatoria ai sensi dell'art.39 L.724/94 in corso di definizione
- autorizzazioni per la chiusura del terrazzo: nessuna
- indice di prestazione energetica: non noto

Locale deposito:

- destinazione d'uso: locale deposito di pertinenza dell'abitazione
- ubicazione: piano terra
- zona territoriale: semicentrale
- epoca di costruzione: 1991
- sistema costruttivo: struttura in telai in c.a e solai latero cementizi
- superficie utile: 33,37 mq
- finiture: assenti
- impianti tecnologici: elettrico
- autorizzazioni: pratica di sanatoria ai sensi dell'art.39 L.724/94 in corso di definizione

16° QUESITO *(determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria)*

La determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento è ottenuta eseguendo la media fra i valori desunti adottando due diversi metodi estimativi: analitico e sintetico e decurtando il costo per la sanatoria e per la regolarizzazione dell'intervento di chiusura del lastrico solare.

Le informazioni necessarie per la stima eseguita con i suddetti metodi vengono desunte dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare del Territorio e da indagini di mercato presso agenzie immobiliari.

Stima analitica (capitalizzazione del reddito):

Il canone di affitto annuo dell'appartamento al piano secondo con annesso locale sottotetto è $R_{pl}=2.160,00$ euro, le spese annue nel nostro caso si possono stimare pari al 20% di R_{pl} , segue che il beneficio fondiario è $B_{fn}=1.728,00$ euro. Il saggio di capitalizzazione determinato è pari al 0.034. Il valore dell'appartamento con locale accessorio ottenuto capitalizzando il reddito è pari a 50.823,53 euro.

Il canone di affitto annuo del locale deposito/garage al piano terra è $R_{pl}=840,00$ euro, le spese annue nel nostro caso si possono stimare pari al 20% di R_{pl} , segue che il beneficio fondiario è $B_{fn}=672,00$ euro.

Il saggio di capitalizzazione ricavato è pari a 0.03, da cui si ottiene capitalizzando il reddito il valore del bene pari a 22.400,00 euro.

Stima sintetica e commerciale: Il metodo sintetico o commerciale consiste nel determinare il valore unitario del bene per comparazione con altri simili di cui è noto il prezzo di mercato.

La superficie commerciale determinata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, e applicando un coefficiente correttivo pari a 0,30 per i balconi e pari a 0,40 per il locale sottotetto è:

$$S_c = 71,86 \text{ mq} + (3,30 \times 2) \text{ mq} \times 0,3 + 36,88 \text{ mq} \times 0,4 = 88,59 \text{ mq}.$$

Il valore di mercato di beni simili nella zona è pari a € 850,00/mq, applicando opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, ovvero $\delta=1,00$ (coefficiente correttivo che tiene conto della zona), $\gamma=0,79$ (coefficiente correttivo che tiene conto dell'edificio: vetustà, conservazione dell'edificio, impiantistica e struttura) e $\Delta=0,83$ (coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e soprattutto dello stato di conservazione dell'unità abitativa), si ottiene che il valore unitario del bene è 557,34 €/mq, da cui segue che il valore del bene è pari a 49.376,31 euro.

La superficie commerciale del locale deposito al piano terra è $S_c=37,90$ mq. Il valore di mercato del garage nella zona è pari a 500,00/mq, applicando i coefficienti correttivi $\delta=1,00$ per tener conto della zona, $\gamma=0,79$ per tener conto dell'edificio e $\Delta=0,84$ per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare (assenza di finiture e impianto elettrico da adeguare alle normative vigenti), si ottiene che il valore unitario del bene è 331,80 €/mq, da cui segue che il valore del bene è pari a 12.542,04 euro.

Stima del costo di sanatoria:

L'importo dell'oblazione a conguaglio si determina moltiplicando gli importi unitari determinati secondo le indicazioni al comma 3 art.39 della L.724/94, nel nostro caso paria a 108.000 lire (55,78 euro), per le superfici delle opere abusive ed applicando opportuni coefficienti correttivi nel caso sussistano i requisiti per accedere ai benefici previsti dalla legge.

Gli oneri concessori si determinano nei modi previsti dalla L.10/77, senza applicare le possibili agevolazioni.

I parametri edilizi-urbanistici di riferimento per la determinazione dei costi di sanatoria sono:

- per locale piano terra

Volume realizzato in abuso⁷ : $V_{tot} = 154,29$ mc

Superficie utile non residenziale: $S = 33,37$ mq

- per appartamento con lastrico solare

Volume realizzato in abuso⁸ : $V_{tot} = 263,92$ mc

Superficie utile residenziale: $S_U = 63,20$ mq

Superficie utile non residenziale: $S_{NR} = 40,51$ mq

Le somme già pagate a titolo di oblazione e di anticipo degli oneri concessori sono pari a:

- per locale piano terra – prat. 4092 del 17/02/1995

Oblazione versata⁹: 4.199.000 lire (2.168,60 euro)

Anticipo Oneri concessori: 500.000 (258,23 euro)

- per appartamento con lastrico solare – prat. 4093 del 17/02/1995

Oblazione versata: 2.440.000 lire (1260,15 euro)

Anticipo Oneri concessori: 500.000 (258,23 euro)

Per quanto sopra, il costo della sanatoria relativo all'unità immobiliare al piano terra ottenuto senza applicare riduzioni alla misura dell'oblazione e tenuto conto delle somme già versate, è pari esclusivamente al contributo a saldo degli oneri concessori, ovvero a 650,00 euro.

Il costo della sanatoria relativo all'appartamento con lastrico solare, determinato con i criteri sopra esposti, tenuto conto delle somme già pagate a titolo di oblazione e per l'anticipazione degli oneri concessori, applicando la riduzione di 1/3 per prima casa e quella del 50% per "situazione di estremo disagio abitativo" (All.11), è pari a 4.205,00 euro, di cui 655,00 euro per oblazione a conguaglio e 3.550,00 euro per oneri concessori.

⁷ $V = 7,50 \text{ ml} \times 4,91 \text{ ml} \times 3,70 \text{ ml} = 136,25 \text{ mc}$ (garage individuato al sub.7)

$V = (7,50 \text{ ml} \times 1,30 \text{ ml} \times 3,70 \text{ ml}) / 2 = 18,04 \text{ mc}$ ($\frac{1}{2}$ del volume comune occupato dal vano scala)

⁸ $V = 80,00 \text{ mq} \times 3,20 \text{ ml} = 256,00 \text{ mc}$ (appartamento al II piano incluso il volume del corpo scala)

$V = (6,60 \text{ mq} \times 2,40 \text{ ml}) / 2 = 7,92 \text{ mc}$ ($\frac{1}{2}$ del torrino scala al III piano)

Superficie balconi II Piano: $S = 2 \times 3,30 = 6,60 \text{ mq}$

Superficie lastrico solare: $S = 33,91 \text{ mq}$

⁹ relativa all'intero piano terra

Il costo per la regolarizzazione dell'intervento di chiusura del terrazzo con struttura precaria, come previsto dal comma 5 all'art. 20 L.R. 4/2003, si stima pari a 2.500,00, di cui 1.700,00 euro per le spese previste dalla L.R. 4/2003 e 800,00 euro per spese di competenze tecniche e varie.

Pertanto, i costi complessivi di sanatoria comprendenti:

- oblazione a conguaglio;
- oneri concessori;
- costi per chiusura terrazza;
- spese per diritti di segreteria, bolli e registrazione atti amministrativi¹⁰;
- spese per competenze tecniche;

salvo più precise determinazioni dell'ufficio tecnico, si stimano in circa 8.155,00 euro.

Riepilogo:

	Stima analitica	Stima commerciale	Valore medio	Stima costo di sanatoria	TOTALI
Locale deposito	€ 22.400,00	€ 12.542,04	€ 17.471,02	€ 1.050,00	€ 16.421,02
Appartamento con locale sottotetto accessorio	€ 50.823,53	€ 49.376,31	€ 50.099,92	€ 7.105,00	€ 42.994,92
	€ 73.223,53	€ 61.918,35	€ 67.570,94	€ 8.155,00	€ 59.415,94

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'appartamento con locale accessorio sottotetto sito in Niscemi (CL), via Villaroel n.12 ed il locale deposito pertinenziale con accesso da via Ettore Romagnoli, censiti al N.C.E.U. Fl. 50 part. 623 sub. 4-7-9, hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra tonda di **Euro 59.400,00** (cinquantanovemilaquattrocento/00 euro).

¹⁰ si stimano in 400,00 euro per pratica ciascuna pratica di condono edilizio

17° QUESITO (indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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)

I beni pignorati possono essere venduti separatamente, poiché costituiscono delle unità immobiliari indipendenti, ma si ritiene migliore la commerciabilità dei cespiti in un unico lotto di vendita.

18° QUESITO (alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati la planimetria catastale dei fabbricati)

In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, allego n°17 di foto digitali (All.12):

- Foto FO-1: Inquadramento territoriale: vista dall'alto estratta da "Google Earth";
- Foto FO-2: Prospetto su via Villaroel;
- Foto FO-3: Prospetto su via Ettore Romagnoli;
- Foto FO-4: Ingresso all'appartamento al piano secondo;
- Foto FO-5-6: Appartamento: cucina-soggiorno;
- Foto FO-7: Appartamento: vano non abitabile;
- Foto FO-8: Appartamento: bagno;
- Foto FO-9: Appartamento: disimpegno;
- Foto FO-10: Appartamento: camera da letto;
- Foto FO-11: Appartamento: ripostiglio;
- Foto FO-12: Ingresso al locale accessorio sottotetto;
- Foto FO-13: Locale sottotetto: deposito vasche;
- Foto FO-14: Locale sottotetto: lavanderia;
- Foto FO-15: Ingresso al locale deposito piano terra;
- Foto FO-16-17: Locale deposito piano terra: interno

e la planimetria catastale (All.2).

19° QUESITO (verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione)

La costruzione dell'edificio in Niscemi via Villaroel n.12 risale agli anni 1991-93, ovvero in epoca antecedente l'8 ottobre 2006, data di introduzione dell'obbligo per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di interventi che coinvolgano l'involucro edilizio e/o gli impianti di un attestato di certificazione energetica, ai sensi del D.Leg.vo n.192/2005.

Per quanto sopra, si rileva che:

- l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è provvisto di certificazione energetica, poiché all'epoca della sua costruzione non sussisteva l'obbligo di dotarsi della certificazione energetica;

- l'appartamento al secondo piano rientra nella categoria degli edifici per i quali è necessario redigere l'attestato di certificazione energetica in caso di "trasferimenti a titolo oneroso";
- i locali deposito non rientrano nel campo di applicazione del D.Leg.vo n.192/2005;
- l'indice di prestazione energetica non è noto.-

La sottoscritta C.T.U., con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio che si compone di 18 (diciotto) pagine dattiloscritte con in allegato la seguente documentazione raccolta per l'espletamento dell'incarico:

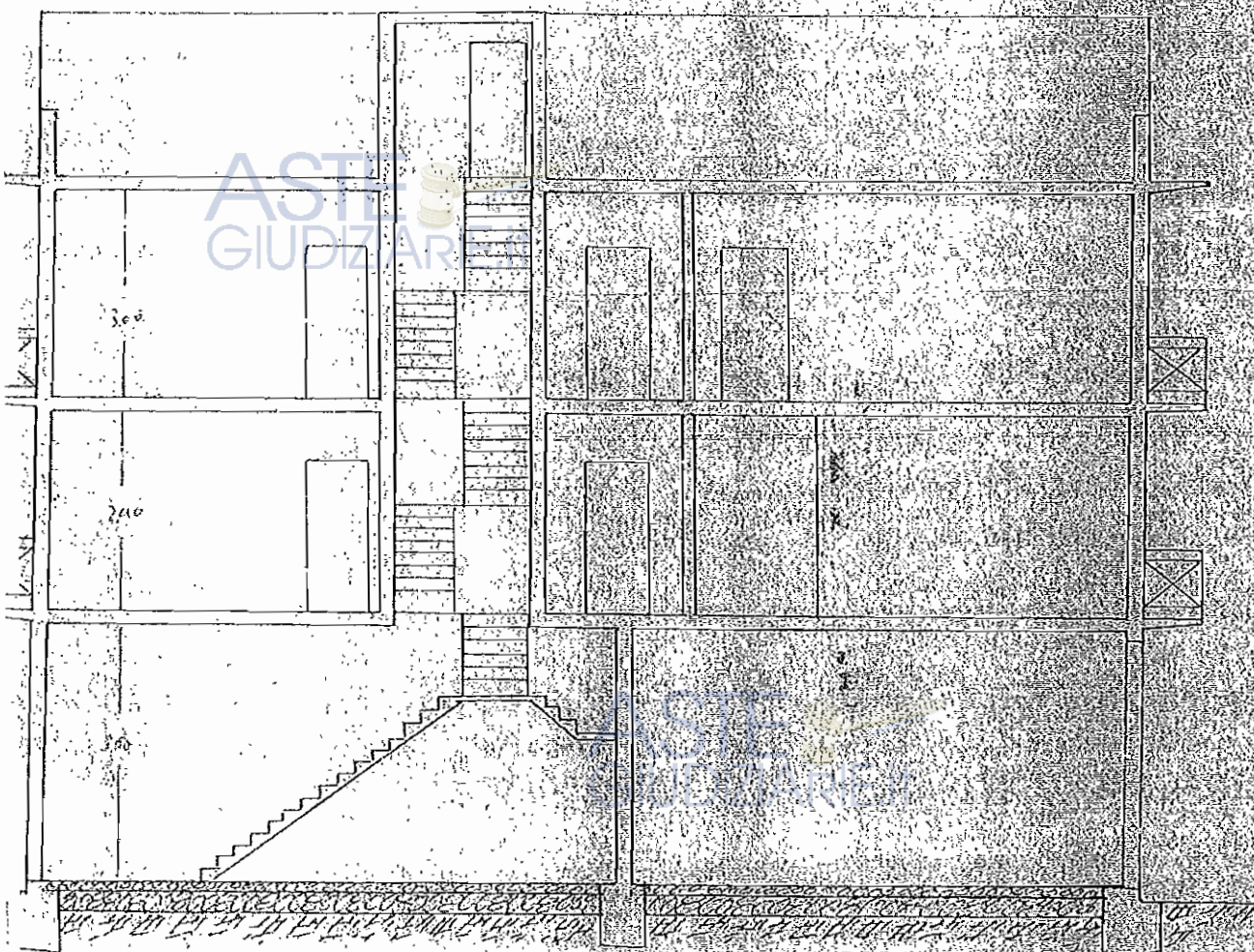
1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico, planimetria catastale;
3. Nota di trascrizione atto di compravendita del 02/08/2001 e nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 04/06/2004;
4. Certificato di matrimonio;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Istanza di sanatoria, ai sensi dell'art.39 della L.724/94, prot. 4093 del 17/02/95;
7. Elaborati grafici allegati alla pratiche di condono n. 4092 e n. 4093 del 17/02/95;
8. Nota di trascrizione dell'Ordinanza di acquisizione dell'immobile;
9. Certificato di idoneità sismica;
10. Attestazione dell'Ufficio Ripartizione Gestione del Territorio di Niscemi del 24/04/2001;
11. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 14/02/1995
12. Foto digitali.-

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si consegna la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone in duplice copia con allegato CD (copia in supporto digitale) e CD per la pubblicazione su internet.

Militello in Val di Catania, il 24/08/2013

In espletamento dell'incarico ricevuto





SEZ. X-X