

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. Dott. Alfio Gabriele Fragalà



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento 10/2010 R.G. Es.

PROMOSSO DA



CONTRO



Caltanissetta, 12 giugno 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe Galanti
Viale della Regione, 106
Caltanissetta



Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Alfio Gabriele Fragalà,
con provvedimento della S.V. dell'8.2.2012 io sottoscritto Dott. Ing.
Giuseppe Galanti venivo nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva
Immobiliare n° 10/2010 R.G. Es., promossa da [REDACTED]

All'udienza del 14.3.2012 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "Verbale di conferimento incarico di stima" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V..

Acquisivo altresì copia dell'atto di pignoramento del 14.1.2010 e della certificazione notarile ex art. del 4.3.2010, con successiva integrazione del 14.12.2011, redatta dal Notaio [REDACTED]

In particolare, nel contesto del provvedimento di nomina dell'8.2.2012 la S.V. disponeva quanto segue:

"omissis - letta in particolare la relazione notarile integrativa depositata il 19.12.2011 in ossequio all'ordinanza dell'11.8.2011; osservato che nulla ha dedotto il difensore del creditore procedente, né alcun elemento di segno contrario emerge da detta relazione integrativa, in ordine ai rilievi esposti nella ordinanza dell'11.8.2011 circa la mancanza della continuità delle trascrizioni relative alle quote pignorate in danno ai debitori eseguiti e che

1


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

pertanto, instaurato regolarmente il contraddittorio sul tema, va dichiarata l'inefficacia del pignoramento limitatamente a detti beni, con conseguente ordine di cancellazione della trascrizione; ritenuta la completezza della documentazione in ordine ai restanti beni pignorati, e che pertanto può procedersi alla stima degli stessi;- omissis -

P.T.M.

1) dichiara l'inefficacia del pignoramento notificato il 15.6.2010 ed il 21.1.2010, limitatamente ai beni di cui alle lettere A1) e B5) dell'atto di pignoramento;-omissis-

Eseguiti gli studi preliminari della documentazione agli atti, accedevo telematicamente, in data 30.5.2012, alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato (Allegato n° 2).

In data 5.6.2012, accompagnato dal debitore, Sig. [REDACTED] effettuavo sopralluogo presso i beni oggetto di procedura redigendo relativo verbale (Allegato n° 1) e, con il suo pieno apporto collaborativo, effettuavo i necessari rilievi grafici e fotografici (Allegato n° 4).

Successivamente, in data 7.6.2012, accedevo presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta ove, all'esito degli accertamenti, redigevo con il Dirigente il verbale istruttorio con acquisizione atti (Allegato n° 3).

Pertanto, sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti e degli studi condotti, provvedevo a soddisfare i quesiti, la cui risoluzione ed esposizione occorre in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, redigendo la presente relazione come di seguito articolata.

2


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu



1. RISPOSTA AI QUESITI

<u>Parte prima: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile (Rif. quesiti a-b-c-d-p)</u>	Pag. 2 Pag. 3
<u>Parte seconda: Descrizione dei beni, identificazione degli stessi, comprensiva dei dati catastali e dei confini (Rif. quesiti a-j-m)</u>	Pag. 13
<u>Parte terza: Individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se affittati o locati, del canone pattuito, con accertamento della congruità dello stesso, dell'eventuale data di registrazione e della scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (Rif. quesito i)</u>	Pag. 16
<u>Parte quarta: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico (Rif. quesito f)</u>	Pag. 17
<u>Parte quinta: Verifica della regolarità urbanistico-edilizia (Rif. quesiti g-h)</u>	Pag. 18
<u>Parte sesta: Verifica della dotazione dell'attestato di certificazione energetica e, in mancanza, valutazione energetica dell'immobile con quantificazione delle spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazione energetica dello stesso (Rif. quesito q)</u>	Pag. 20
<u>Parte settima: Indicazione dell'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture (Rif. quesito e)</u>	Pag. 23
<u>Parte ottava: indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (Rif. quesito l)</u>	Pag. 24
<u>Parte nona: Determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria (Rif. quesiti k-n)</u>	Pag. 24
<u>Parte decima: Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Rif. quesito o)</u>	Pag. 25

2. CONCLUSIONI

Pag. 26

3. ALLEGATI

Pag. 27

1. RISPOSTA AI QUESITI

Parte prima: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile (Rif. quesiti a-b-c-d-p).

Si riportano di seguito le risultanze comparative scaturenti dal confronto tra la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento immobiliare del 14.1.2010 del

presso l'immobile oggetto del pignoramento in via Salita Sant'Anna n° 45, e la descrizione degli stessi effettuata nella certificazione ex art. 567 c.p.c. del 4.3.2010 e integrativa del 14.12.2011.

Si precisa che detta operazione, unitamente alla storia del dominio e alla situazione ipotecaria, viene compiuta distintamente per ciascuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di meglio contestualizzare ed ordinare l'attività di consulenza.

- Descrizione del bene (atto di pignoramento).

2) Appartamento sito in Caltanissetta Via salita Sant'Anna, 45 composto da 3,5 vani ed accessori a piano terra in catasto fabbricati al foglio 127 particella 74 sub 1;

3) Appartamento sito in Caltanissetta Via salita Sant'Anna, 45 composto da 4,5 vani ed accessori a piano primo in catasto fabbricati al foglio 127 particella 74 sub 2;

4) Terreno di are 4.84 sito in Caltanissetta salita Sant'Anna, annesso agli appartamenti descritti ai nn. 2 e 3 dell'atto di pignoramento. In catasto

terreni foglio 127 particella 387.

Il tutto con pertinenze, dipendenze, accessori, costruzioni, sopraelevazioni e parti comuni dell'edificio, tutto incluso e nulla escluso.

- Descrizione del bene (certificazione notarile).

a) casa unifamiliare sita in Caltanissetta, via Salita Sant'Anna n. 45, composta da tre vani, cucina e bagno wc a primo piano, con annessa corte estesa metri quadrati centoquarantuno (mq 141) compreso lo spazio occupato dal fabbricato, e terreno di pertinenza esteso metri quadrati quattrocentoottaquattro (mq 484); il tutto in confine con detta via Salita Sant'Anna, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Il fabbricato risulta censito al CF del Comune di Caltanissetta, in ditta

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 127, particelle:

- 74 sub 1, via Sant'Anna piano T, categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. Euro 126,53;

- 74 sub 2, via Sant'Anna piano I, categoria A/4, cl. 3, vani 4,5, r.c. Euro 162,68;

La Corte risulta censita al CT del Comune di Caltanissetta al foglio 127 particella 74 di ha. 0.01.41, Ente Urbano senza altri dati.

Il Terreno risulta censito al CT del Comune di Caltanissetta in ditta [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 127, particella 387, qualità Seminativo Arborato, Classe 4°, di ha. 0.04.84, r.d. Euro 0,75, r.a. Euro 0,20.

- Storia del dominio (certificazione notarile).

Da quanto contenuto nella predetta certificazione notarile, i beni in questione

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

sono pervenuti a [REDACTED] per atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Caltanissetta del 27.12.2002, repertorio n° 75936, registrato a Caltanissetta il 9.1.2003 al n° 84, ed ivi trascritto in data 31.12.2002 ai nn° 13248/11330 da potere di:

[REDACTED] alla predetta pervenuto in parte per atto in Notaio [REDACTED] in Caltanissetta del 27.9.1956 repertorio n° 38640, registrato a Sommatino il 16.10.1956 al n° 283 e trascritto a Caltanissetta il 9.10.1956 ai nn° 13830/12728 ed in parte per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Caltanissetta il 6.5.1996 al n° 611 vol 282 ivi trascritta il 27.3.2004 ai nn° 5160/4038, a cui era pervenuto in forza dell'atto del 27.9.1956 sopra indicato;

[REDACTED] al predetto pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Caltanissetta il 6.5.1996 al n° 611 vol 282 ivi trascritta il 27.3.2004 ai nn° 5160/4038, a cui era pervenuto in forza dell'atto del 27.9.1956 sopra indicato;

[REDACTED] alla predetta pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Caltanissetta il 6.5.1996 al n° 611 vol 282 ivi trascritta il 27.3.2004 ai nn° 5160/4038, a cui era pervenuto in forza dell'atto del 27.9.1956 sopra indicato;


INGEGNERIA
Associati



Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu



[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Caltanissetta il 26.10.2001 al n° 1535 vol. 287, ivi trascritta il 5.3.2003; [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Caltanissetta il 6.5.1996 al n° 611 vol. 282 ivi trascritta il 27.3.2004 ai nn° 5160/4038, a cui era pervenuto in forza dell'atto del 27.9.1956 sopra indicato.

- Storia del dominio, osservazioni (certificazione notarile integrativa).

In ottemperanza all'ordinanza del G.E. dell'11.8.2011, a cui integralmente ci si riporta, il Notaio attestava:

1) che con riferimento ai cespiti di cui al foglio 127, part. 74/1, 74/2, 387, il primo titolo di acquisto ultraventennale in favore dei danti causa del debitore è quello già indicato in seno alla depositata certificazione, che qui si ritrascrive:

- atto ai rogiti del notaio [REDACTED] già di Caltanissetta del 27.09.1956 rep. n. 38640, registrato a Sommatino il 16.10.1956 al n. 283 e trascritto a Caltanissetta il 9.10.1956 ai nn. 13830/12728.

Il sottoscritto notaio, conferma, pertanto:

- che detti cespiti furono acquistati dal signor [REDACTED]

[REDACTED] in forza del sopra citato atto;

- che a [REDACTED]



9.1.2003 al n. 84 e ivi trascritto in data 31.12.2002 ai nn. 13248/11330.

Nel caso di specie, la disciplina della trascrizione ai fini della continuità ex art. 2650 c.c. risulta esattamente rispettata.

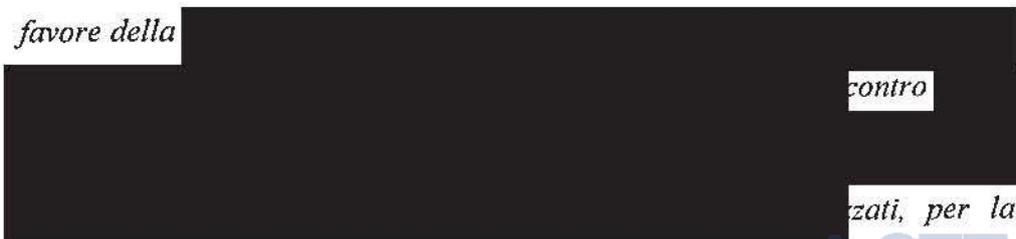
- **Storia del dominio (osservazioni del C.T.U.).**

I passaggi infra riportati risultano documentati e congruenti con i contenuti delle visure catastali storiche n° T737643 del 30.5.2012 relativa alla particella 74 sub 1, n° T737904 del 30.5.2012 relativa alla particella 74 sub 2 e n° T739252 del 30.5.2012 relativa alla particella 387 (Allegato n° 2).

- **Formalità (certificazione notarile e integrativa).**

Dalla certificazione notarile si evincono le seguenti formalità:

- addì 09.12.2002 ai nn. 12477/1230, iscrizione di ipoteca volontaria a favore della



contro

zati, per la proprietà di 1/1 sugli immobili censiti al CF al foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al CT al foglio 127 particella 387, a garanzia di un mutuo

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

fondario di originarie Euro 46.500,00 della durata di anni quindici (15), al tasso di interesse del 4,15%, contratto da [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Caltanissetta del 05.12.2002 rep. n. 75745, e per il montante di Euro 93.000,00;

- addì 18.09.2004 ai nn. 13877/2911, iscrizione di ipoteca legale a favore

[REDACTED]

per la proprietà di 1/1 sugli immobili censiti al CF al foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al CT al foglio 127 particella 387, e per la proprietà di 2/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, iscritta ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 602/73 a garanzia di un credito di Euro 13.398,53 e per il montante di Euro 26.797,06;

- addì 10.12.2005 ai nn. 19805/5849, iscrizione di ipoteca legale a favore

[REDACTED]

sugli immobili censiti al CF al foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al CT al foglio 1127 particella 387, e per la proprietà di 2/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, iscritta ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a garanzia di un credito di Euro 37.662,98 e per il montante di Euro 75.325,96;

- addì 18.01.2006 ai nn. 1643/551, iscrizione di ipoteca giudiziale a favore

[REDACTED]

sugli immobili censiti al CF al foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu



Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

CT al foglio 127 particella 387, e per la proprietà di 2/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, e contro [REDACTED] per la proprietà di 3/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, iscritta in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltanissetta in data 12.01.2006 rep. n. 23, a garanzia di un credito di Euro 21.853,20 oltre interessi per Euro 5.709,151 e spese per Euro 2.437,65 e per il montante di Euro 30.000,00;

- addì 02.05.2006 ai nn. 8006/2701, iscrizione di ipoteca giudiziale a favore

[REDACTED]

foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al CT al foglio 127 particella 387, e per la proprietà di 2/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, iscritta in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Unico del Tribunale di Caltanissetta in data 21.12.2005 rep. n. 5818, a garanzia di un credito di Euro 17.745,38 e per il montante di Euro 20.000,00;

- addì 03.11.2009 ai nn. 16110/3584 iscrizione di ipoteca giudiziale a favore

[REDACTED]

sugli immobili censiti al CF al foglio 127 particelle 74 sub 1, 74 sub 2 e al CT al foglio 127 particella 387, e per la proprietà di 2/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, e contro [REDACTED] per la proprietà di 3/9 sull'immobile censito al CF al foglio 127 particella 344 sub 5, iscritta in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

10


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu



Caltanissetta in data 14.09.2009 rep. n. 72, a garanzia di un credito di Euro 12.805,93 e per il montante di Euro 18.000,00.

Dalla certificazione notarile integrativa si evince altresì quanto segue:

2) che, in ossequio al principio giuridico enunciato dal G.E. nell'ordinanza suddetta, il sottoscritto notaio aveva effettuato le ispezioni ipotecarie contro

[REDACTED] oltre la data del loro decesso e fino alla data di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto notaio conferma, pertanto, che in capo a tali soggetti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non sono state rinvenute ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

3) che, fermo restando quanto già certificato nella precedente relazione, ovvero che l'iscrizione ipotecaria citata nel corpo del pignoramento non risulta iscritta né contro gli esecutati né sugli immobili pignorati, il sottoscritto notaio ha voluto verificare se la formalità citata nel pignoramento (addì 9.4.2004 ai nn. 6176/1259) fosse stata eventualmente iscritta in una diversa data o con numeri diversi, pervenendo a tali conclusioni:

- la formalità identificata con i numeri 6176/1259 dell'anno 2004 non è stata iscritta il 09.04.2004, bensì il 13.04.2004;

- la detta formalità 13.04.2004 ai nn.6176/1259, pur essendo iscritta a

[REDACTED]
Per completezza d'indagine, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria sulla

[REDACTED] alla sola data del 09.04.2004, a seguito della quale non è stata rinvenuta alcuna iscrizione ipotecaria in

favore della suddetta Banca (né con i numeri 6176/1259 né con altri numeri di iscrizione).

- Osservazioni del C.T.U. (art. 173 c.p.c.)

Nel ribadire la congruenza e consecuzione dei passaggi che riconducono all'odierno titolo a favore dell'esecutato, nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune incongruenze rispetto alle planimetrie catastali, riconducibili a modifiche postume effettuate dal debitore [REDACTED]. Le stesse possono sinteticamente descriversi in cambio di destinazione d'uso di alcuni vani, fusione delle due unità immobiliari di cui alle part. 74.sub-1 e 74.sub 2, attraverso la realizzazione di una scala interna e chiusura di una porzione di terrazza del cortile con struttura precaria ai sensi del combinato disposto tra l'art. 20 della L.R. 4/2003 e l'art. 13 della L. 47/85 di cui al provvedimento protocollo n° 30793 del 26.5.2008 rilasciato dal Dirigente della Direzione Urbanistica del comune di Caltanissetta (allegato n° 3).

Pertanto, le due unità immobiliari si fondono oggi in un'unica abitazione della quale la particella 387, ove sono ubicati percorsi ed opere di sistemazione esterna, costituisce terreno di pertinenza conseguendone la declaratoria di congruenza tra documentazione catastale, atto di pignoramento e certificazione notarile, con eccezione delle non sostanziali incongruenze rilevate, le quali dovranno essere oggetto di variazione catastale prima della vendita dei beni.

Parte seconda: Descrizione dei beni, identificazione degli stessi, comprensiva dei dati catastali e dei confini (Rif. quesiti a-j-m).

Il bene di che trattasi è una casa unifamiliare con corte di pertinenza avente

12

una consistenza di due livelli di cui uno seminterrato e uno fuori terra. Al lotto di pertinenza del fabbricato si accede attraverso un cancello pedonale ove non risulta affisso numero civico benché nella documentazione ipotecaria venga indicato il n° 45. A mezzo di una rampa pedonale e di una scaletta esterna si giunge all'ingresso principale della zona giorno ubicata al livello superiore, catastalmente indicato come piano primo, contestualizzato in un patio scoperto ed attiguo ad una terrazza in parte coperta da un pergolato e in parte chiusa con una struttura precaria (foto 1 e 2 – allegato n° 4).

Da valle il fabbricato si presenta con due elevazioni fuori terra (foto 3, 4 e 5 – allegato n° 4) ed il suo aspetto evidenzia il succedersi degli interventi edilizi eseguiti nel tempo. In particolare, la parte meno recente risulta realizzata verosimilmente in muratura portante tufacea rifinita con intonaco (foto 1 e 3 – allegato n° 4) e presenta copertura in coppi siciliani; si evidenzia altresì un balcone in lastra di marmo sorretta da mensole in ferro e con ringhiera in ferro battuto di vecchia realizzazione tipici dell'architettura tradizionale. La parte meno recente, contraddistinta dalla realizzazione della struttura precaria e del pergolato, si evidenzia per il paramento murario allo stato grezzo, ove sono visibili i blocchi forati cementizi e in laterizio di più recente uso e la struttura di chiusura in alluminio preverniciato e vetri (foto 2, 4 e 5 – allegato n° 4).

La struttura presenta alcune lesioni, in atto non riconducibili a gravi fenomeni patologici in atto (foto 6 e 9 – allegato n° 4) ma meritevoli di osservazione nel tempo per potere eventualmente programmare interventi manutentivi.

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Il lotto di pertinenza è interessato dalla presenza di un percorso pedonale in battuto di cemento con sistemazione piano altimetrica a mezzo di muretti a gravità in conci di tufo, ai lati del quale insistono piantumazioni arboree (foto 7 – allegato n° 4).

Si prosegue ora con la descrizione interna, la quale verrà fatta in raffronto alla situazione riportata sulle planimetrie catastali (allegato n° 2).

Dall'ingresso principale al piano primo su descritto si accede ad un soggiorno-pranzo di mq 23,32 (foto 8 - allegato n° 4), scaturente dalla fusione dell'ex soggiorno e dell'attiguo vano letto, comunicante con una cucina (ex vano letto) di mq 22,79 affacciatesi a valle a mezzo di un balcone di mq 2,00 (foto 10 - allegato n° 4) e comunicante a sua volta con lo spazio chiuso dalla struttura precaria di mq 14,00. Dal predetto soggiorno si accede altresì ad un bagno di mq 9,36 (foto 11 - allegato n° 4) scaturente dalla fusione dell'ex cucina e del contiguo W.C..

Attraverso il vano scala ubicato all'interno dello spazio chiuso dalla struttura precaria, in corrispondenza del preesistente cortile, (foto 12 e 13 - allegato n° 4), si accede al piano seminterrato che ospita tre camere da letto, di cui la prima nella già esistente camera da letto di mq 20,91, la seconda nell'ex soggiorno-pranzo di mq 19,74 e la terza nell'ex vano cantina di mq 12,80, oltre ad un W.C. di mq 4,48, tutti serviti da apposito disimpegno di mq 3,00, questi ultimi due piccoli vani ricavati nell'ex vano cucina (foto 14, 15, 16 e 17 - allegato n° 4).

Le pavimentazioni interne sono realizzate con mattoni in scaglie di marmo lucidati, le pareti sono rifinite in gesso scagliola con ultimo strato in idropittura lavabile, mentre i servizi igienici sono rivestiti in ceramica. Le

14


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu



porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera, fatta eccezione per l'infisso dell'ingresso principale realizzato in alluminio anodizzato. Il fabbricato risulta altresì dotato di impianto idrico, elettrico e termico.

Le condizioni interne possono essere ritenute globalmente discrete, anche se necessitanti in alcune parti di manutenzione ordinaria, e comunque idonee all'abitazione. All'esterno l'immobile è bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria dei paramenti murari e completamento delle finiture.

In definitiva, la superficie netta degli ambienti risulta di mq 135,60 mentre la superficie commerciale lorda risulta pari a mq 168,50. E' altresì presente una terrazza coperta da un pergolato di mq 17,4 e un balcone di mq 2,00.

Allo stato attuale l'immobile risulta catastalmente identificato al foglio 127, particelle 74 sub 1 e 74 sub 2 mentre l'area di pertinenza risulta alla particella 397. Lo stesso confina a nord con Salita S. Anna e con fabbricati con corte di cui alle particelle 73 e 541, ad est in aderenza al fabbricato di cui alla particella 431 e relativa corte oltre alla particella 79, ad ovest con fabbricato di cui alla particella 64 e pertinente corte, e a sud con particelle 76 (fabbricato con corte), 77 (fabbricato) e 438, tutte del medesimo foglio di mappa 127.

Parte terza: *Individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se affittati o locati, del canone pattuito, con accertamento della congruità dello stesso, dell'eventuale data di registrazione e della scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio*

in corso per il rilascio (Rif. quesito i).

Tutti gli immobile oggetto di procedimento sono in possesso del Sig. [REDACTED] che ne possiede le chiavi di accesso. E' risultato altresì evidente che lo stesso utilizzi il bene come abitazione propria e del proprio nucleo familiare costituito dal coniuge e da cinque figlie.

Parte quarta: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico (Rif. quesito f).

Il fabbricato, contraddistinto con la particella 74 e relativa corte, ricade in zona B5 del vigente P.R.G. dove, in assenza di piano attuativo sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, mentre, l'area di pertinenza, individuata dalla particella 387, ricade interamente in zona A2 del centro storico (allegato n° 2) ed è assoggettato alle prescrizioni del vigente piano regolatore che prevede la possibilità di esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria.

In ordine agli oneri di carattere condominiale, l'immobile di che trattasi, in quanto casa unifamiliare isolata, non presenta caratteristiche che possano indurre a ritenere l'esistenza di parti condominiali, fuorché il muro in comune con il fabbricato limitrofo di cui alla particella 431.

Le attuali condizioni del predetto muro non integrano la necessità di sostenere spese nel breve periodo.

In ordine al carattere storico artistico del bene non sussistono vincoli all'uso e disposizione del bene discendenti dall'Autorità di tutela.

Parte quinta: Verifica della regolarità urbanistico-edilizia (Rif. ques. g-h).

Dal verbale di acquisizione documentale ed istruttorio del 7.6.2012 ove è riportata una dettagliata e puntuale descrizione del bene unitamente alla copia dell'autorizzazione del 14.11.2008 per l'esecuzione della struttura precaria e per la demolizione e ricostruzione del locale cantina (allegato n° 3), riportandosi integralmente ai contenuti dello stesso, si è ritenuto di sintetizzarne le conclusioni come di seguito:

- omissis - *Dalla documentazione catastale allegata al presente verbale, il bene di che trattasi risulta essere stato denunciato al N.C.E.U. in data 24.4.1996, ma per la parte originaria realizzata antecedentemente al 27.9.1956, data del trasferimento ai danti causa di [REDACTED] repertorio n° 38640, registrato a Sommatino il 16.10.1956 al n° 283 e trascritto a Caltanissetta il 9.10.1956 ai nn. 13830/1272 è quindi realizzato in regime di assenza di disciplina urbanistica-intervenuta con l'adozione del Piano Regolatore Generale di Caltanissetta.*

In ordine alle fattispecie di abuso si osserva che nel verbale di sopralluogo effettuato dal tecnico Geom. Paterno in data 28.11.2005, risultanze delle quali sono state acquisite all'istruttoria del 15.10.2008 della predetta autorizzazione ex art. 13, rilasciata il 14.11.2008, l'Ufficio nulla ha rilevato rispetto ad ulteriori ipotesi di violazione edilizia, dovendosi pertanto ritenere l'immobile alla data di rilascio dell'autorizzazione del 14.11.2008 conforme ai provvedimenti edilizi rilasciati ed alle vigenti norme urbanistiche.

In ordine alle opere interne successivamente realizzate, e nello specifico la realizzazione della scala interna che ha determinato la fusione delle

17

particelle 74 sub 1 e 74 sub 2 e degli spostamenti di tramezzi effettuati con ridestinazione dei pertinenti locali, il tutto meglio infra specificato con riferimento alla rappresentazione degli immobili nelle planimetrie catastali, le stesse sono state realizzate in assenza della prescritta comunicazione ex art. 9 della L.R. 37/85. In relazione a ciò il trasgressore può provvedere a sanare la violazione previo pagamento dell'ammenda che può determinarsi nella misura di € 516,47.

Per completezza il fabbricato ricade in zona B5 contraddistinto con la particella 74 e relativa corte dove in assenza di piano attuativo sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione. La particella 387 ricade interamente in zona A2 dove non sono consentiti interventi di edificazione.

Tanto si rimette a seguito degli accertamenti documentali ed in situ effettuati.

In ordine alla regolarità degli impianti esistenti il proprietario non ha prodotto la pertinente certificazione. L'immobile risulta altresì sprovvisto di certificazione di abitabilità.

Parte sesta: *Verifica della dotazione dell'attestato di certificazione energetica e, in mancanza, valutazione energetica dell'immobile con quantificazione delle spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazione energetica dello stesso (Rif. quesito q).*

Per quanto attiene la **certificazione energetica dell'edificio** lo scrivente precisa che l'ambito di applicazione del D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii., dal quale la certificazione stessa è stata introdotta, è rappresentato dalla realizzazione

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

di edifici di nuova costruzione di cui al comma 1 dell'articolo 3 del decreto, nonché dagli interventi di cui al successivo comma 2, lettere a), b) e c), afferenti sostanzialmente alle "ristrutturazioni totali", rimanendo così esclusa l'unità immobiliare di che trattasi.

Va però precisato che, a prescindere dalla non immediata obbligatorietà di dotazione della detta certificazione energetica per gli appartamenti oggetto di esecuzione, nel caso di trasferimento a titolo oneroso gli stessi dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE), così come prescritto dall'articolo 6 comma 1bis lettera "c" del suddetto decreto e secondo le indicazioni scaturenti dalle Linee Guida per la certificazione energetica degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico del 26.6.2009, nell'ambito del riscaldamento, climatizzazione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Dallo stesso attestato (ACE), al termine di una serie di studi relativi all'involucro edilizio, ai dati climatici, agli impianti di riscaldamento, climatizzazione estiva e produzione di acqua sanitaria, si desume una valutazione energetica con il risultato del fabbisogno in KWh/anno di energia primaria per la climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria ed il rapporto dello stesso con l'indice di prestazione energetica dell'edificio e suo valore limite.

Le superiori risultanze inferiscono nella certificazione energetica ai fini dell'accreditamento della "classe" dell'edificio, ovvero elemento sinteticamente connotante il livello prestazionale energetico dell'edificio immediatamente riconoscibile, operando una sintetica divisione in classi, in ragione del consumo, che vanno dalla Classe A+, relativa agli edifici con le


INGEGNERIA
Associati

Viale della Regione 106 Caltanissetta - Tel/fax 0934552113
giuseppe.galanti@ingpec.eu


ASTE
GIUDIZIARIE.it



migliori prestazioni energetiche, alla classe G, relativa alle peggiori prestazioni.

Lo scrivente ha ritenuto di dover procedere, in ragione degli elementi in proprio possesso, alla redazione dell'attestato di certificazione energetica (Allegato n° 5), dal quale è scaturito per gli immobili di che trattasi la classe energetica G.

Al fine di adeguarlo alle caratteristiche prestazionali oggi richieste per gli edifici di nuova costruzione, riconducendolo a prestazioni per edifici compresi tra le classi B e C, valutatane ogni possibilità, gli stessi dovranno essere interessati dalla sostituzione degli infissi, dal trattamento delle pareti dall'intero con materiale a bassa trasmittanza nonché dotati di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Il tutto comporterà di massima una spesa come di seguito dettagliata:

1) Infissi	€ 6.000
2) Trattamento pareti ed opere murarie	€ 12.000
3) Impianto termico	€ 8.000
4) Progetto e certificazioni	€ 2.000
	€ 28.000

Ne consegue un costo di massima di € 28.000.

Parte settima: *Indicazione dell'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture (Rif. quesito e).*

La rappresentazione catastale dell'immobile è conforme alla situazione dei luoghi, eccezion fatta per le discrepanze rilevate meglio anzi descritte che si

sintetizzano nella realizzazione, postuma all'accatastamento del 24.4.1996, di opere interne consistenti nella realizzazione della scala interna che ha determinato la fusione delle particelle 74 sub 1 e 74 sub 2 e degli spostamenti di tramezzi effettuati con ridestinazione dei pertinenti locali. Dette modifiche si ritiene debbano essere oggetto di aggiornamento prima della vendita.

In ordine all'eventualità di assoggettamento a volture ed aggiornamento delle intestazioni, le stesse potranno eventualmente aver luogo nel caso si riscontrassero nuovi e diversi elementi rispetto a quelli già oggetto di accertamenti notarili indicati nel capitolo relativo alla soddisfazione del primo quesito, rilevandosi l'attualità e la conformità delle intestazioni.

Parte ottava: indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (Rif. quesito l).

Seguendo l'iter logico della trattazione può ipotizzarsi la vendita per unico lotto essendo di fatto l'immobile un'abitazione unifamiliare con lotto di pertinenza e non rilevando connotazione di autonomo interesse commerciale nelle singole parti dell'intero.

Parte nona: Determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria (Rif. quesiti k-n).

In generale, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di che trattasi in condizioni ordinarie si è scelto l'aspetto

economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo.

Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbe il bene in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, che sussista un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Il volume di scambi è garanzia di maggiore precisione dell'operazione estimativa in quanto, maggiori sono i dati a disposizione del perito, minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa.

Per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, e precisamente appartamenti siti nelle zone contermini del centro storico, dotati delle principali opere di urbanizzazione e servizi non ubicati su strada principale ma connotati da buone caratteristiche di panoramicità, di stato d'uso bisognevole di interventi manutentivi, si sono riscontrati i sotto elencati intervalli di valori di scambio per ogni singola tipologia di immobile e per mq di superficie lorda:

(appartamenti): 620,00 - 870,00 €/mq.

Considerate le sopra descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il loro valore di mercato unitario nella fascia medio bassa in ragione delle discrete condizioni pur considerando la necessità di intervento nelle parti esterne.

Ciò premesso, con riferimento agli intervalli di valori rilevati, confortati dai rilevamenti dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2011, si può definire il valore unitario in €/mq **700,00**.

Per quanto attiene il parametro tecnico di riferimento, ovvero la superficie

22

lorda vendibile, la stessa è stata stimata in mq 168,50. In tale contesto l'estensione di terreno afferente alla particella 397 viene considerata come area di pertinenza e quindi apprezzata come tale nel valore del fabbricato unitamente agli spazi esterni (patio e terrazza).

Moltiplicando il valore unitario determinato per la superficie lorda vendibile si giunge quindi al più probabile valore di mercato dell'immobile pari a:

$$700 \text{ €/mq} \times \text{mq } 168,50 = \text{€ } 117.950,00$$

Parte decima: *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Rif. quesito o).*

In ordine all'assoggettamento al pagamento dell'I.V.A. si rileva che si integra un trasferimento tra privati assoggettato pertanto ad imposta di registro e che la fattispecie non ricade nell'ambito normativo di cui all'art. 13 della legge n° 408 del 2.7.1949 (Legge Tupini) e ss.mm. e ii..

2. CONCLUSIONI

Si riassume di seguito quanto oggetto di vendita con relativo valore di stima. L'intera e piena proprietà di un fabbricato unifamiliare su due elevazioni, di cui uno seminterrato e uno fuori terra, con relativa corte ed area di pertinenza, accessibile dal civico 45 della via Salita Sant'Anna, censito in catasto al foglio 127, particelle 74 sub 1, 74 sub 2 (fabbricato con corte) e 397 (area di pertinenza). Lo stesso consta di una zona giorno al piano primo

23

composta da un ingresso soggiorno, da una cucina, da un bagno, da uno spazio chiuso con struttura precaria comunicante con una terrazza coperta da un pergolato, da una scala di collegamento con il piano seminterrato ove trovano ubicazione, distribuiti da un disimpegno, un vano W.C. e tre camere da letto.

Lo stesso confina a nord con Salita S. Anna e con le particelle 73 e 541, ad est con le particelle 431 e 79, ad ovest con la particella 64 e a sud con le particelle 76, 77 e 438, tutte del medesimo foglio di mappa 127.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 117.950,00 (euro centodiciassettemilanovecentocinquanta).

3. ALLEGATI

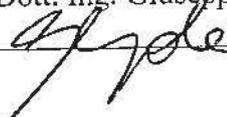
- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione catastale e urbanistica;
- 3) Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 12.6.2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Galanti



24

Crow-THL

TRIBUNALE DI GALTANUSSETTA

Verbale di deposito di esecuzioni tecniche

anno 2012 Add. 12

In OMNIBUS
Persone
Sig. *Giug. Galanti Giuseppe*
in esecuzione dell'art. 281, c. 1, n. 1, del R.D. 267/24 in relazione di competenza tecnica redatta ed allegata.



IL CANCELLIERE

IL CONSULENTE TECNICO



Giug. Galanti Giuseppe

