

Tribunale di Caltanissetta
Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n° 63/2012 R.G.Es.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. ssa Patrizia Mirenda

CT.U.: Arch. Giusy Dispenza

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

I. Incarico e mandato di consulenza.....	pag. 2
II. Sopralluoghi.....	pag. 4
III. Risposta ai quesiti e stima dell'immobile.....	pag. 4
IV. Conclusioni.....	pag. 21
V. Allegati.....	pag. 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I. Incarico e mandato di consulenza

In data 11/02/2013 il Giudice dell'esecuzione Dott. ^{ssa} Patrizia Mirenda, disponeva la nomina della sottoscritta Arch. Giusy Dispenza a Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 63/2012 R.G.Es. promossa da : ssa

Durante tale udienza la sottoscritta prestava il giuramento di rito, il Giudice conferiva l'incarico, concedeva il richiesto termine di giorni 60 decorrente dalla data dell'udienza stessa e consegnava alla sottoscritta il verbale di conferimento incarico di stima con il quale il Giudice dell'esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti 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;*
- 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;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità di trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza delle documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/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;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 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), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- 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;*

- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando 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, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili, etc.);
- 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;
- 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;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna(almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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;
- 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 le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- 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;
- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



II. Sopralluoghi

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta comunicava preventivamente alle parti, tramite lettera raccomandata, che in data 04/03/2013 alle ore 10.00 a.m. si sarebbe recata presso l'immobile, oggetto del pignoramento, sito in c.da Santa Lucia e distinto al Catasto al fg. 181 part. 76/1 per effettuare il sopralluogo. Nessuna delle parti era presente al sopralluogo e la sottoscritta, non essendo in possesso delle chiavi, non ha potuto accedere all'immobile in oggetto. A seguito di ciò, la sottoscritta, ha contattato l'Avv. Rossella Ilardo, in qualità di custode dell'immobile sito in C.da Santa Lucia e distinto al Catasto al fg. 181 part. 76/2,3,4 di proprietà dei [redacted] qualità di possessore dell'immobile oggetto del pignoramento.

La sottoscritta, in presenza del [redacted] ha effettuato il sopralluogo giorno 23/03/2013 alle ore 10:45. (Vedi All. A1)

Dopo aver effettuato adeguato rilievo planimetrico e fotografico, la sottoscritta ha concluso il sopralluogo alle ore 12:50 a.m.

III. Risposta ai quesiti e stima dell'immobile

La sottoscritta, come richiesto nel mandato del Giudice Esecutore, ha provveduto ad una ricerca meticolosa del bene oggetto del pignoramento presso: Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta (CL), Ufficio del Catasto del Comune di Caltanissetta, Ufficio Del Territorio del Comune di Caltanissetta, Conservatoria del Comune di Caltanissetta.

III-1 Risposta ai quesiti

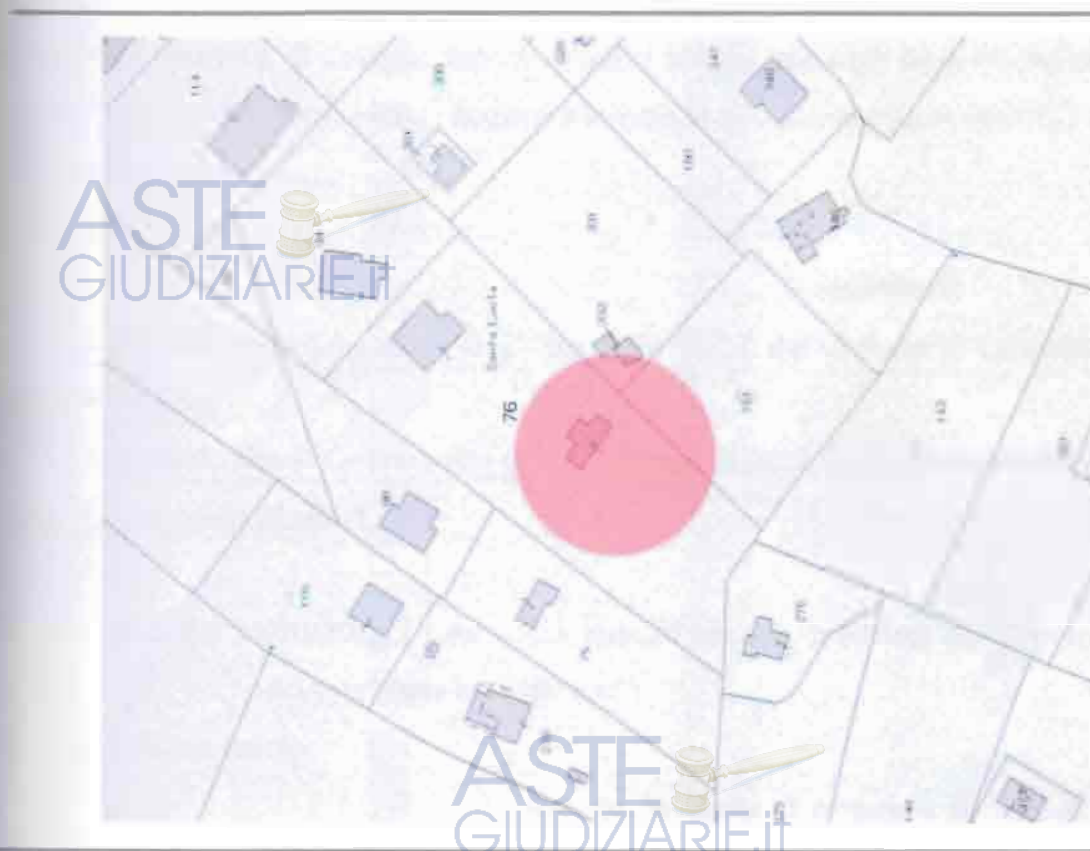
- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai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

L'immobile, oggetto di stima, consiste in :

Appezzamento di terra in Caltanissetta di Are 55.50 c.da S.Lucia, distinto al N.C.E. foglio 181, p.la 76, sul quale insiste una villetta unifamiliare distinta al N.C.E.U. fg. 181, p.la 76/1.



Al lotto si accede dalla strada " Signore della Campagna" attraverso una stradella che consente il transito degli automezzi. Un cancello, posto alla fine della suddetta stradella, prospiciente l'originaria particella 67 del foglio 181, conduce all'interno del lotto nel quale è ubicata la casa unifamiliare, che presenta un solo piano rialzato abitabile. (Vedi All. B1)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 14/09/2002 ai nn. 8711/7446, relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$.

, pervenne la quota di propria spettanza pari ad $\frac{1}{4}$, in virtù dell'atto di successione in morte del padre, , esecutato già sopra individuato, deceduto il 04/09/2000, giusta denuncia di successione del 26/02/2001 rep. N. 251/287/1, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 14/09/2002 ai nn. 8710/7445 (già infra citata);

pervenne la quota di propria spettanza pari ad $\frac{1}{2}$, in virtù dell'atto di vendita del 26/04/1972, ai rogiti del Notaio Pompeo Grasso, rep. N. 98629, reg.to a Caltanissetta il 10/05/1972 al n. 1729, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 29/05/1972 ai nn. 7848/6806, da potere di

.....

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

1. Da ricerca esperita personalmente presso gli uffici tecnici del Comune di
Caltanissetta, i beni appartengono alla Sig.ra _____ come
sopra specificato.

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza delle documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante:

Non si sono verificati rilevanti problemi atti ad impedire un completo accertamento sul bene oggetto di stima.

e) Accerti se il/i bene/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;

beni pignorati risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta e più precisamente:

Appezzamento di terra in Caltanissetta di Are 55.50 c.da S.Lucia, distinto al N.C.E, **foglio 181,**
alla 76, sul quale insiste una villetta unifamiliare distinta al N.C.E.U. **fg. 181, p.lla 76/1"**



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

Da ricerca effettuata personalmente dalla sottoscritta presso l'Ufficio Del Territorio di Caltanissetta, sui beni oggetto della stima, risultano le sotto elencate

(Vedi All. B3)trascrizioni e iscrizioni:

1. Trascrizione Contro del 30/07/1992 – Registro Particolare 7310 Registro Generale 8720
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 0 del 10/07/1992
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. Trascrizione Contro del 14/09/2002 – Registro Particolare 7445 Registro Generale 8710
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 251/287 del 26/02/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. Iscrizione Contro del 14/09/2009 – Registro Particolare 3146 Registro Generale 13944
Pubblico ufficiale GRASSO POMPEO Repertorio 126768 del 13/09/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Caltanissetta
SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 709 del 1989
4. Trascrizione Contro del 19/07/2012– Registro Particolare 6801 Registro Generale 8117
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 865 del 08/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. Trascrizione Contro del 24/07/2012 – Registro Particolare 6992 Registro Generale 8355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7310 del 10/07/1992
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
Immobili siti in Caltanissetta
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7310 del 1992

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

I beni ricadenti nel **Fog. 181 part. 76**, ricadono in **Zona E1** "Aree agricole periurbane" così come si evince da "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato alla sottoscritta giorno 08/04/2013 dal COMUNE DI CALTANISSETTA, Direzione Pianificazione P.O. Pianificazione del Territorio (Vedi All. B4): " ..la p.lla del foglio ricade nel paesaggio locale n.9, in area con livello di tutela 1, del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta. L'area con livello di tutela 1 è regolata dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano con le prescrizioni del paesaggio locale che in copia si allegano al presente certificato. Ai sensi dell'art. 143 comma 9 del D.lgs. 42/04, l'attività consentita dall'adozione del Piano Paesaggistico non sono consentiti sugli immobili e nelle aree interessate, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano.

Si rappresenta infine che la possibile realizzazione dell'edificazione dovrà in ogni caso rispettare le seguenti disposizioni di legge, riguardanti:

- Gli arretramenti delle edificazioni dal ciglio stradale, ai sensi D. Lgs.30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i., ove non esplicitati dallo strumento urbanistico;
- Gli arretramenti delle edificazioni per fasce di rispetto dovute alla presenza di impianti di depurazione, discariche, elettrodotti, ferrovie, boschi ecc.;
- Gli arretramenti prescritti per la tutela delle zone di particolare interesse archeologico - ambientale e le limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio;

Qualora le particelle siano limitrofe a Regie Trazzere deve essere fatta salva l'area interessata per la larghezza, risultante dalla planimetrie depositate presso l'apposito Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere con sede in Palermo...."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

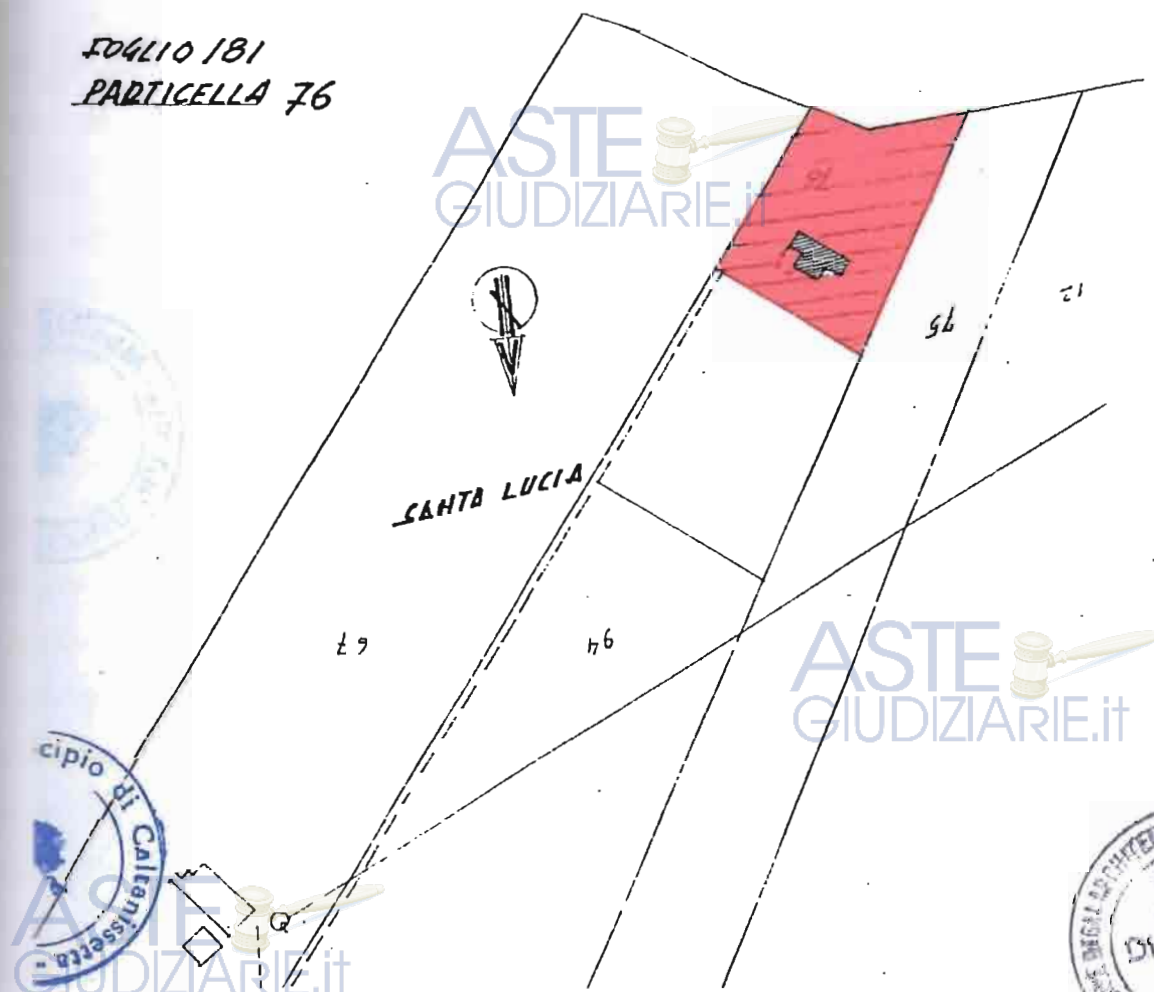


- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori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

Da ricerca esperita personalmente la sottoscritta, ha rilevato che su parte del terreno, di mq 2.350 fg 181 p.lla 76, oggetto del pignoramento, in seguito ad istanza presentata giorno 09/09/1972 presso il Municipio di Caltanissetta, Ripartizione Lavori Pubblici, Sezione Urbanistica, dal Sig.re _____ è stata autorizzata, giorno 03/03/1973 con regolare Licenza Edilizia n. 38695/5643 - Va, " la costruzione di una casa per abitazione unifamiliare in questa C/da S.Lucia" (Vedi All. B 5). Per la costruzione dell' abitazione di cui sopra viene impegnata un'area pari a mq 2.350, secondo la dividente segnata nella planimetria della zona scala 1:2000 (Vedi All. B 5).

PLANIMETRIA DELLA ZONA SCALA 1:2000

FOGLIO 181
PARTICELLA 76



La zona campita di rosso rappresenta l'area di **mq 2.350** alla quale si accede dalla strada

"Signore della Campagna" attraverso una stradella che conduce direttamente all'interno del lotto. La casa unifamiliare, situata all'interno del terreno, presenta un solo piano rialzato abitabile della superficie utile, secondo Licenza Edilizia n. 38695/5643, di mq 95,84 e volume complessivo di mc 373,78. Tuttavia, in seguito a sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato un'incongruenza rispetto al progetto originario, per la quale la stessa ha verificato non esserci alcuna istanza di sanatoria. Infatti è stato costruito un altro corpo all'interno del quale sono ubicati l'attuale salone di mq 23.85, al quale si accede dal corridoio e dalla sala da pranzo ed un bagno di mq 6.92 al quale si accede dal corridoio. Inoltre, tra il corpo originario ed il nuovo è stata costruita una tettoia in legno. In caso di procedura esecutiva l' art. 40 comma 6 della Legge 47/85 prevede che: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."*

In sede di sopralluogo si è riscontrata, inoltre, un'altra incongruenza riguardante l'allargamento di una delle stanza da letto. Tuttavia, tale modifica apportata all'interno dell'appartamento non è ascrivibile tra gli "Interventi subordinati a permesso di costruire" di cui all'art. 10, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

In quanto alle leggi 47/1985 e 724/94, la variazione riscontrata è soggetta solamente alla comunicazione al Comune in quanto "opera interna" e come tale non soggetta né a concessione, né ad autorizzazione e quindi né a permesso di costruire essendo non in contrasto con gli strumenti urbanistici o con i regolamenti edilizi vigenti, non comportando modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificando la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari e non recando pregiudizio alla statica dell'immobile. La realizzazione di opere interne anche in base al T.U. deve ritenersi consentita, come avveniva nella legislazione previgente, previa mera denuncia di inizio attività a condizione che non integri veri e propri interventi di ristrutturazione comportanti modifiche dei volumi o dei prospetti o della sagoma o della destinazione d'uso.



- 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 risultano essere occupati dalla famiglia del Sig.^{re}

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Sig. ha stipulato, giorno 11/05/2009, un contratto di comodato d'uso gratuito (Vedi All. B 6) con

il Sig.

che dichiara di essere il possessore dell'immobile in oggetto in seguito a
preliminare di vendita stipulato giorno 20 Gennaio 1990 con il Sig. e con la
Sig. (Vedi All. B7)

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

I beni oggetto del pignoramento costituiti da:

1° Appezamento di terra in Caltanissetta di Are 55,50 c.da S.Lucia, distinto al N.C.E. foglio 181, sulla 76, sul quale insiste una villetta unifamiliare distinta al N.C.E.U. fg. 181, p.lla 76/1"



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI- prec. n° 65/12 R.G.Es.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Essi sono siti nel territorio di Caltanissetta, contrada Santa Lucia non molto distanti dal centro abitato. Una stradella, con accesso dalla strada "Signore della Campagna", consente l'ingresso all'interno del lotto distinto al N.C.E. al fg. 181 p.lla 76 che ospita il fabbricato ricadente nel fg. 181 part. 76/1 e consistente in una villa unifamiliare.

All'immobile si accede attraverso uno spiazzo non pavimentato e delimitato in parte da un muretto di circa 1 mt di altezza, adibito a posteggio. Il fabbricato, appartenente alla classica tipologia edilizia degli anni '70, presenta le tamponature esterne perimetrali intonacate di bianco con il tradizionale intonaco Li Vigni a differenza del basamento che invece è in blocchi di pietra calcarea e malta cementizia non intonacati. L'immobile è costituito da un impianto planimetrico ad U e presenta una copertura a falde rivestita di coppi siciliani. Tra i due corpi sporgenti, una tettoia in legno, con classica orditura di travetti e tavolato sostenuti da un pilastro anch'esso in legno, costituisce un raccordo tra le due parti creando una zona d'ombra. Delle tettoie, anch'esse in legno, aggettano rispetto al prospetto di circa 1 mt, proteggendo dalle intemperie e dal sole parte della zona retrostante l'immobile di fronte il quale si trova una cantina costruita in muratura e che, a causa della pendenza del terreno ad essa prospiciente, è in parte interrata. Essa, adibita a deposito attrezzi, ospita un forno con apertura verso l'esterno.



VISTA CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Una zona, non pavimentata, circonda l'immobile lungo tutti i suoi lati ad eccezione di quello ovest lungo il quale si trova parte del terreno appartenente allo stesso. Inoltre, una piccola scala in muratura, appoggiata al muretto che delimita parte della zona retrostante l'immobile, conduce al terreno che si estende verso sud. I terreni complessivamente, presentano una coltura ad uliveto e frutteto.

Attraverso due piccole rampe di scale, poste frontalmente, si accede all'interno di una veranda coperta, che presenta due pareti vetrate disposte rispettivamente verso nord e verso nord - est. Le altre due pareti, disposte verso sud e verso sud- ovest, ospitano due aperture che conducono rispettivamente all'interno della cucina e all'interno della sala da pranzo. Da entrambi i suddetti ambienti si accede all'interno del corridoio lungo il quale si sviluppa l'intero appartamento. La maggior parte delle stanze, ad eccezione del salone al quale si accede dalla sala da pranzo, si aprono infatti su esso con affacci posti lungo il prospetto sud, su quello sud- ovest e su quello nord. Più precisamente la cucina, un bagno e le due stanze da letto hanno gli ingressi lungo il lato sinistro del corridoio con affaccio sul prospetto sud, un secondo bagno ha l'ingresso lungo il lato destro con affaccio sul prospetto sud- ovest, mentre la sala da pranzo, con ingresso lungo il lato destro ha un affaccio lungo il lato nord. Il salone summenzionato ha anch'esso affaccio lungo il lato nord.



VISTA PROSPETTO NORD

Entrambi i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2.20 mt. Tuttavia, il bagno di mq 5.37 risulta essere di vecchia costruzione con piastrelle di ceramica di bassa qualità della misura di cm 17 e con macchie di umidità sulla parte sommitale delle pareti stesse mentre il bagno di mq 6.92, più recente rispetto al primo, presenta piastrelle in ceramica di media manifattura della misura di 37 cm circa.



VISTA BAGNI



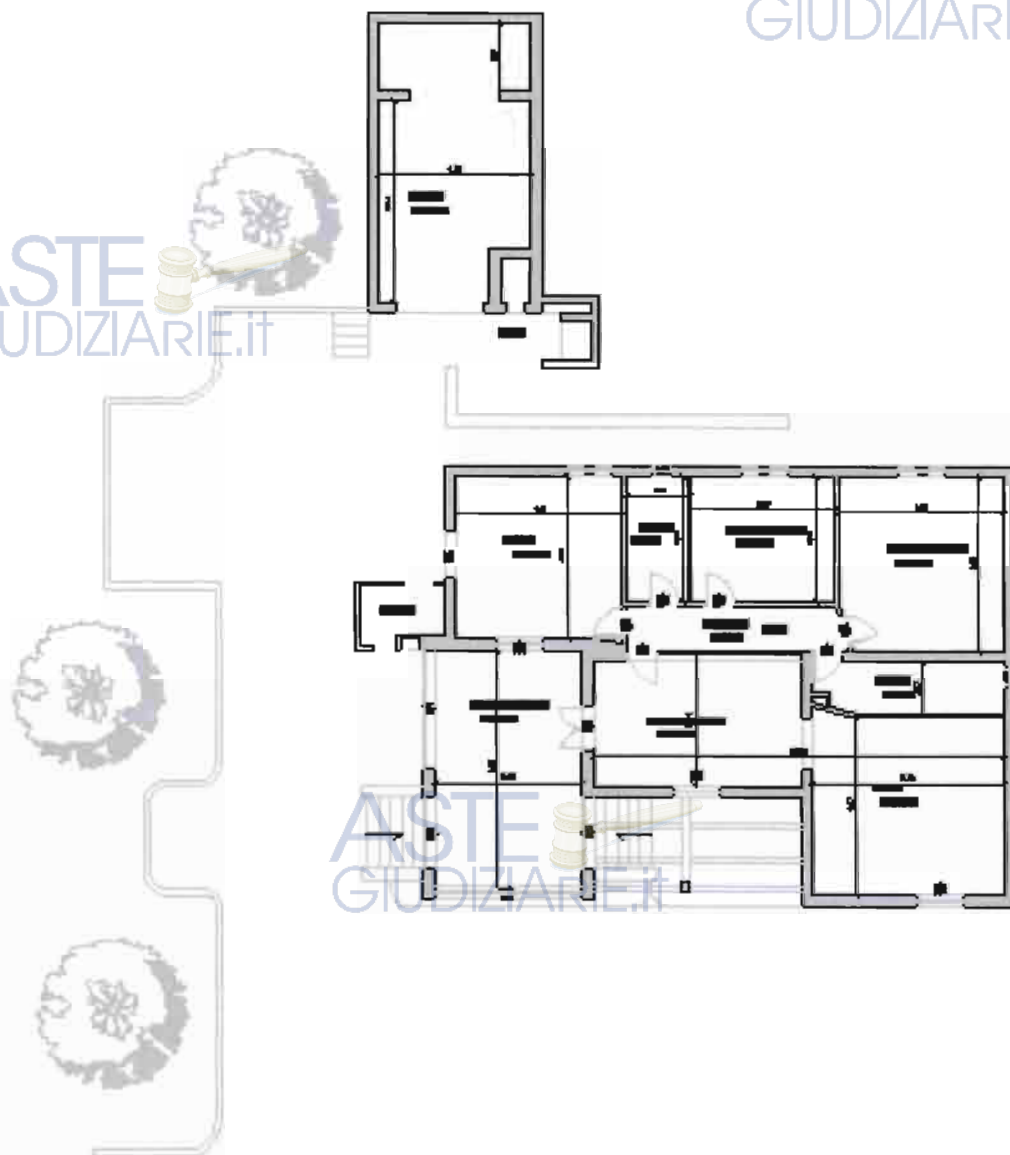
La cucina presenta piastrelle solo lungo il piano cottura mentre le restanti pareti risultano intonacate. All'esterno, un locale posto lungo il prospetto nord- est, ospita una caldaia a servizio dell'immobile che alimenta gli elementi radianti situati all'interno dello stesso.

La doppia esposizione garantisce non solo un'ottima luminosità ma anche un ottimo ricambio d'aria. Le dimensioni dei vani sono più che consoni alle esigenze abitative, gli infissi esterni sono in alluminio di buona qualità e le tinteggiature risultano essere di ordinaria fattura. All'interno l'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di bassa manifattura. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

RIEVO IMMOBILE (All. B8)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si riporta, per i singoli ambienti, la superficie utile e la superficie commerciale totale,
così come elencato nella tabella sottostante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltanissetta - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - proc. n° 63/12 R.G.E.s.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Destinazione vani	Superficie Netta
VERANDA	Mq 24,25
CUCINA	Mq 18,95
BAGNO 1	Mq 5,37
BAGNO 2	Mq 6,92
STANZA DA LETTO 1	Mq 12,58
STANZA DA LETTO 2	Mq 19,71
SALA DA PRANZO	Mq 19,16
SALONE	Mq 23,85
CORRIDOIO	Mq 6,63
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ 137,42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ 163,00

per superficie commerciale si intende: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (100%) e perimetrali (50% se confinanti con altra proprietà; 100% se di totale pertinenza dell'immobile); le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi etc.; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze

Totale superficie commerciale= Mq 163,00

III - Il Stima dei beni

- 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;*

Si è ritenuto opportuno valutare l'immobile, ricadente nel **foglio 181 part. 76/1**, adottando il procedimento di stima sintetico, basato sul confronto di beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Il criterio utilizzato è quello sintetico – comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato. Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili, tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona, etc.) e considerando i coefficienti di differenziazione, si perviene ad un valore unitario dell'immobile.

Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nel caso specifico, i coefficienti da prendere in considerazione sono:



- Coefficiente di età e qualità dell'edificio: coeff. = 0,70

Il valore unitario medio di mercato di immobili simili, attraverso un'indagine effettuata presso:
Osservatorio Immobiliare, Agenzia immobiliare Gabetti e del bene in oggetto è pari a
€ 694,94 circa.

Il valore unitario di mercato del bene risulta in definitiva pari a :

$$\text{€/mq } 694,94 * 0,70 = \text{€/mq } 486,45$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, come prima determinata si ottiene

il valore totale di stima sintetica:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 486,45 * \text{mq } 163 = \text{€ } 79.291,35$$

Da foto, pervenute alla sottoscritta dal Sig.^{re} si evince che sono stati effettuati lavori di consolidamento del terreno attraverso la collocazione di micropali in cemento. (Vedi All. B 9) Non potendo stabilire il loro diametro e la loro lunghezza, la sottoscritta non ha potuto attenersi al Prezziario Regionale per la stima degli stessi. Pertanto, ai fini di valutazione dei costi, la sottoscritta ha preso in considerazione un prezzo medio normalmente adoperato nel settore del consolidamento pari a **€ 100 al m**. Tenuto conto che la lunghezza media utilizzata dei micropali è di 8 m e tenuto conto che i micropali realizzati, così come si evince dalle foto, sono n. 12, il prezzo ammonta ad **€ 9.600**. La realizzazione di una palificazione, atta a consolidare il terreno, considerato che i terreni nella zona di C.da Santa Lucia sono molto franosi, è da considerarsi un valore aggiunto.

$$\text{Detto ciò: } \text{€ } 79.291,35 + \text{€ } 9.600 = \text{€ } 88.891,35$$

Dopo un'ulteriore e attenta indagine di mercato, dopo aver constatato il valore di mercato di terreni simili, per coltura e posizione, a quelli in oggetto, si è proceduto alla stima dei terreni . Tenuto in considerazione il fatto che 2.350 mq di terreno sono stati già impegnati nella costruzione della villa unifamiliare, già stimati nella valutazione dell'immobile, dei 5.550 mq totali del terreno ne rimangono mq 3.200.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare, per i restanti 3.200 mq di terreno, il valore di **5 €/mq**.

$$\text{Pertanto } \text{mq } 3.200 * 5 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.000,00$$

Si è ritenuto opportuno non valutare la cantina in quanto non in ottime condizioni.



Il prezzo complessivo del fabbricato e dei terreni risulta essere di :

€ 88.891,35+ € 16.000,00= € 104.891,35.

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base, approssimato per eccesso, da fissare per la vendita del bene è di € 104.900,00.

- 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;*

Si ritiene opportuno che la vendita dei beni possa essere effettuata in un unico lotto vista la vicinanza tra loro.

Il prezzo base d'asta dei beni risulta essere: **€ 104.900,00.**

Per l'eventuale pubblicità di vendita la sottoscritta prepara un prospetto con i principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

Procedimento n. 63/ 2012 R.G.Es.

Lotto UNICO – Villa unifamiliare con mq 5.550 di terreno siti in Caltanissetta, Contrada Santa Lucia.

Siti nel territorio di Caltanissetta, contrada Santa Lucia, a pochi chilometri dal centro abitato.

La villa è composta da: veranda coperta, cucina, due bagni, due camere da letto, una sala da pranzo e un salone.

La superficie netta totale è di MQ 137,42, mentre la superficie commerciale è di MQ 163,00.

Superficie complessiva dei terreni MQ 5.550.

Prezzo Base d'asta € 104.900,00.

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

Vedesi CD Rom allegato alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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;*

I beni, oggetto del pignoramento, sono esclusiva proprietà della Sig.ra

- 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 le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

I beni pignorati non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.

L'immobile, inoltre, oggetto del pignoramento, ricadente nel fog.181 part. 76, non è soggetto a pagamento di IVA. Secondo l'art. 13 della L. 408/49 detta "Legge Tupini": "rientrano nei requisiti di edifici Tupini tutte le costruzioni non di lusso che abbiano almeno il 50% della superficie totale fuori terra adibita ad abitazioni e non più del 25% destinato a superficie commerciale." L'abitazione in questione non ha, inoltre, i requisiti di abitazione di lusso che la legge stessa richiede.

- 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;*

Non è stata riscontrata alcuna incongruenza.

- r) *Dica l'esperto se gli immobili pignorati siano dotati di certificato di qualificazione energetica allegandolo all'originale, ove esista, ove non esista dica l'esperto se sia possibile ottenerlo in base alle condizioni dell'immobile e quali spese siano necessarie per adeguare gli immobili alla disciplina energetica.*

L'immobile , ricadente nel fogl. 181 part. 76, oggetto della stima non è in possesso di certificazione energetica.

La sottoscritta, iscritta all' **"Elenco Regionale dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica degli Edifici - D.D.G. n° 65 del 3 Marzo 2011"** al n. 7009 dichiara che l'immobile in oggetto appartiene alla categoria energetica **G**. (Vedi All. B 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La **Classe Energetica** raggiungibile, attraverso migliorie quali: risanamento murature per umidità, cappotto termico, isolamento copertura sostituzione infissi, è quella **F**. I costi da sostenere sono di **€ 10.000,00 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV. CONCLUSIONI

Dopo aver effettuato un sopralluogo ed aver visionato presso i vari uffici tecnici tutti gli elementi indispensabili a soddisfare le richieste effettuate, la sottoscritta dichiara che i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

" Appezamento di terra in Caltanissetta di Are 55.50 c.da S.Lucia, distinto al N.C.E. foglio 181, p.lla 76, sul quale insiste una villetta unifamiliare distinta al N.C.E.U. fg. 181, p.lla 76/1"

sono siti nel territorio di Caltanissetta, contrada Santa Lucia, a pochi chilometri dal centro abitato. Al lotto si accede dalla strada " Signore della Campagna" attraverso una stradella che consente il transito degli automezzi. Un cancello, posto alla fine della suddetta stradella, prospiciente l'originaria particella 67 del foglio 181, conduce all'interno del lotto nel quale è ubicata la casa unifamiliare, che presenta un solo piano rialzato abitabile.

I beni ricadono in **Zona E1** " Aree agricole periurbane" così come si evince da " Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato alla sottoscritta giorno 08/04/2013 dal COMUNE DI CALTANISSETTA, Direzione Pianificazione P.O. Pianificazione del Territorio. Da ricerca esperita personalmente presso gli uffici tecnici del Comune di Caltanissetta, i beni appartengono alla Sic _____, come sopra specificato. Dopo ricerca effettuata presso la Conservatoria del Comune di Caltanissetta si è verificato che gravano note di trascrizione ed iscrizioni.

I terreni complessivamente, presentano una coltura ad uliveto e frutteto ed il fabbricato, ricadente nel fogl. 181 part. 76, risulta essere in buono stato nonostante necessiti di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie. All'interno non risultano esserci né rifiniture né materiali di pregio tali da definirlo come abitazione di lusso, ma materiali economici assicuranti abitabilità normale. Presenta un buon sviluppo dei locali e presenza di riscaldamento autonomo.

La sottoscritta, iscritta all' "**Elenco Regionale dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica degli Edifici – D.D.G. n° 65 del 3 Marzo 2011**" al n. 7009 dichiara che l'immobile in oggetto appartiene alla categoria energetica **G**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

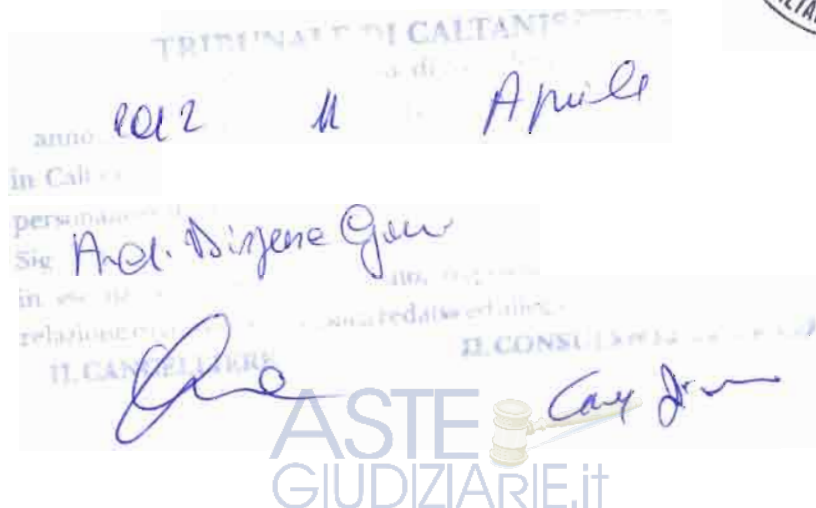


Da un'attenta analisi di mercato la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che il valore dei beni è di € 104.900,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta 10/04/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it