

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva Immobiliare n.19/2011 R.G.Es.

promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (Avv. G. Balistreri)

contro [REDACTED]

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caltanissetta, 17 Gennaio 2012



Il C.T.U.

dott. ing. AMEDEO ALBERTO FALCI

III. mo Giudice dell'Esecuzione

dott. PATRIZIA MIRENDA

I. PREMessa E NATURA DEL MANDATO

Il sottoscritto dott. Ing. Amedeo Alberto Falci, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n.279 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, con decreto del 17 Agosto 2011 del signor G.E. del Tribunale di Caltanissetta dott. Patrizia Mirenda, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella "Procedura esecutiva immobiliare n.19/2011 R.G.Es. promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (Avv. Giuseppe Ballstreri) contro Lo [REDACTED]", e convocato nell'udienza del 10 Ottobre 2011, durante la quale prestava giuramento di rito, accettava l'incarico e veniva invitato a rispondere ai 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 delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i Immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per*

- l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 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 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 costru-*

zione, 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 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 ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale secondo le alleghe "indicazioni" ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati;

n) 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 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 Legge n.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 allegghi alla relazione. Ove non esista compila una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi la spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazioni energetiche dell'immobile.

Il signor G.E., dott. Patrizia Mirenda, concedeva un termine di giorni novanta per il deposito della relazione di CTU, quindi il termine di scadenza per il deposito della relazione di CTU era l'8 Gennaio 2012. In data 05 Gennaio 2012 il sottoscritto chiedeva giorni dieci di proroga per il deposito della relazione che venivano accolti per il nuovo termine di scadenza veniva prorogato al 18 Gennaio 2012.

II. ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Il fascicolo contiene solo documentazione della parte attrice che consta dei seguenti atti:

1. Relazione ipocatastale dei cespiti sottoposti ad esecuzione Immobiliare nel ventennio anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento .
2. Certificato storico catastale nel Comune di Sommatino Fg 11 Part.2792 sub.12-25;
3. Certificato Ipotacario a nome di [REDACTED] del 08.03.1943 n° quietanza 23531/1;
4. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 30.10.1975 n° quietanza 23532/1;

5. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] di [REDACTED] n° quietanza 23541/1;
6. Certificato ipotecario a nome [REDACTED] del 28.03.1975 n° quietanza 23519/1;
7. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 16.04.1964 n° quietanza 23535/1;
8. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 16.04.1960 n° quietanza 23533/1;
9. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 16.08.1968 n° quietanza 23524/1;
10. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 23.09.1966 n° quietanza 23522/1;
11. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 01.06.1961 n° quietanza 23521/1;
12. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 07.06.1941 n° quietanza 23519/1;
13. Certificato ipotecario a nome di [REDACTED] del 05.06.1933 n° quietanza 23540/1.

III. SOPRALLUOGHI E INDAGINI

In data 23 Novembre 2011, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere alle parti in causa a mezzo e-mail con posta certificata alla parte creditrice e a mezzo raccomandata con A.R. alla parte debitrice, comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali da effettuare in data 23 Novembre 2011 (Vedi All. "B"). Lo stesso riceveva l'avviso di ricezione di posta certificata dalla parte creditrice e l'avviso di ricevimento A.R. controfirmato relativamente alla raccomandata indirizzata alla parte debitrice. Il sopralluogo non si è potuto effettuare in quanto nell'appartamento, oggetto di causa, non era presente alcuno (Vedi All. "C"). Successivamente il sottoscritto ha provveduto a trasmettere alle parti in causa a mezzo e-mail con posta certificata alla parte creditrice e a mezzo raccomandata con A.R. alla parte debitrice, comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali da effettuare in data 03 Dicembre 2011. Lo stesso riceveva l'avviso di ricezione di posta certificata dalla parte creditrice e l'avviso di ricevimento A.R. controfirmato relativamente alla raccomandata indirizzata alla parte debitrice. Questa volta il sopralluogo si svolgeva regolarmente alla presenza della sig.ra [REDACTED], non era presente il sig. [REDACTED]. Il sottoscritto nel corso del sopralluogo, ha effettuato le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto, però non si è potuto accedere in uno dei beni oggetto di pignoramento - il magazzino-garage - poiché la sig.ra [REDACTED] non era in possesso della chiave per l'apertura e le operazioni venivano rinviate. In data 19 Dicembre 2011 si è proceduto ad un'ulteriore visita e si è visionato il magazzino-garage.

Il sottoscritto nel corso delle operazioni peritali ha effettuato un dettagliato rilievo fotografico (Vedi All. "D") e delle misurazioni atte a verificare la conformità degli elaborati planimetrici catastali esistenti (Vedi All. "F"). Le operazioni peritali sui luoghi

si sono concluse in data 19 dicembre con la lettura e sottoscrizione del verbale (Vedi All. "C").

Si precisa altresì che per espletare il mandato è stato richiesto:

- all'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino, il certificato di destinazione urbanistica del beni oggetto dell'atto di pignoramento (Vedi All. "G") per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica degli immobili rispetto alle concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e/o agibilità, visionando copia della documentazione depositata agli atti.
- all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, le visure catastali (Vedi All. "E") e le planimetrie (Vedi All. "F") per verificare i dati catastali riferiti agli Immobili ed accertarne la loro rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato negli atti di pignoramento;
- all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, sezione Ispezione Ipotecaria, per verificare, attraverso un'Ispezione ipotecaria, eventuali trascrizioni sui beni pignorati.

IV. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a)

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

I beni pignorati fanno parte della procedura di esproprio n.19/2011.

La procedura riguarda l'atto di pignoramento immobiliare del 16/02/2011 trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14/03/2011 n.3188 reg. gen e n.2557 reg. part., a favore della "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." nei confronti di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per i seguenti Immobili:

- Appartamento sito in Sommatino (CL), Corso Umberto I, 274, censito al foglio n.11, particella n.2792 sub 25, piano secondo, Cat. A/2, consistenza vani 5, Rendita € 161,39;
- Magazzino sito in Sommatino (CL), Corso Umberto I, 274, censito al foglio n.11, particella n.2792 sub 12, piano terra, Cat. C/2, consistenza mq 16,00, Rendita € 33,88.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dell'esame della documentazione in atti, si procede alla descrizione dei beni pignorati, che consistono in un appartamento ubicato in Sommatino (CL), via E. Berlinguer, 2 ed in un magazzino, adibito a garage, ubicato nello stesso edificio.

I beni di proprietà della parte debitrice risultano così distinti in catasto:

Appartamento							
Comune censuario		Sommatino					
Intestazione e quote		██████████, Usufrutto per 1/1 ██████████, Nuda proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita
11	2792	25		A/2	5 vani	1	€ 161,39
Indirizzo		Corso Umberto I, piano 2					

Magazzino							
Comune censuario		Sommatino					
Intestazione e quote		██████████, Usufrutto per 1/1 ██████████, Nuda proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita
11	2792	11		C/2	16 m ²	5	€ 33,88
Indirizzo		Corso Umberto I, piano terra					

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Provinciali dell'Agencia del Territorio di Caltanissetta si è altresì constatato che gli Immobili sono censiti regolarmente e che i dati riportati in catasto sono conformi allo stato attuale dei beni ad eccezione dell'Indirizzo che, in tutti gli atti e i documenti di causa risulta Corso Umberto I n.274, oggi modificato, dalla nuova toponomastica del comune di Sommatino, in via Enrico Berlinguer n.2.

Le visure e le planimetrie catastali dei beni acquisite dal sottoscritto CTU sono riportate negli Allegati "E" ed "F".

L'appartamento e il magazzino sono ubicati in Via Enrico Berlinguer n.2 (vedi All. "D" foto 1-15) in una zona periferica di espansione, oggi completamente urbanizzata, del comune di Sommatino.

Dalle ricerche effettuate dal personale dell'Ufficio Tecnico del comune di Sommatino (CL) su indicazioni del sottoscritto C.T.U. gli immobili risultano regolari dal punto di vista urbanistico e sono conformi al P.R.G. del comune di Sommatino (vedi All. "G", Certificazione di destinazione urbanistica).

L'edificio di cui fanno parte i beni in questione è suddiviso in quattro corpi di fabbrica in aderenza, disposti ad angolo fra la via Enrico Berlinguer, la via Carlo Alberto Dalla Chiesa e la via M. Savatteri (vedi All. "D", foto n.1), l'appartamento e il magazzino fanno parte del corpo di fabbrica denominato "B" (vedi All. "D", foto n.1, n.2, n.3, n.6., n.7 e n.8), cui si accede da un cancello, pedonale e carrabile, prospiciente sulla Via E. Berlinguer, con numero civico 2 (vedi All. "D", foto n.1 e n.2).

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, e vi si accede dalla scala "B" (vedi All. "D", foto n.2 e n.3). Si compone di tre vani oltre i seguenti accessori: ingresso-corridoio, cucina, bagno, doppio servizio e ripostiglio (vedi All. "D", foto da n.9 a n.15).

L'appartamento confina a:

- Nord con proprietà [redacted] (appartamento di cui al mappale n.2792 sub 26, scala "A") e vano scala,
- Est con cortile condominiale;
- Sud con proprietà [redacted] (appartamento di cui al mappale n.2792 sub 32 scala "C");
- Ovest con cortile condominiale (zona di distanziamento da via Carlo Alberto

Dalla Chiesa).

Il magazzino-garage confina a:

- Nord con proprietà [REDACTED] (garage di cui al mappale n.2792 sub 11);
- Est con proprietà [REDACTED] (Garage di cui al mappale n.2792 sub 19);
- Sud con sottopassaggio condominiale di cui al mappale n.2792 sub 1;
- Ovest con cortile condominiale di accesso mappale n.2792 sub 1 (zona di distanziamento da via Carlo Alberto Dalla Chiesa).

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che la parte debitrice è proprietaria anche di un locale sottotetto ubicato al piano terzo (vedi All. "D", foto n.16 e n.17), sopra l'appartamento e così distinto in catasto:

Locale sottotetto							
Comune censuario		Sommatino					
Intestazione e quote		[REDACTED], Usufrutto per 1/1 [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1					
Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita
11	2792	27		C/2	90 m ²	1	€ 102,26
Indirizzo		Corso Umberto I, piano 3					

Il locale, che è adibito a ripostiglio dalla parte debitrice, non è ultimato, infatti, non sono state realizzate le finiture: pavimenti, intonaci e Impianti (vedi All. "D", foto n.16 e n.17).

L'altezza massima del locale è di m 2,40, in corrispondenza del colmo della copertura, quella media è di m 1,20, pertanto il locale è utilizzabile solo come ripostiglio (locale di sgombero) e tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova si ritiene che non abbia valore commerciale. Si precisa che questo bene non è inserito nell'atto di pignoramento.

Quesito b)

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

I beni risultano, dagli atti di causa, essere esclusivamente di proprietà del debitore, ovvero del sig. [REDACTED] la nuda proprietà, e della sig.ra [REDACTED] usufrutto.

Quesito c)

"Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento."

I beni sono pervenuti alla parte debitrice come di seguito specificato:

1. Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili oggetto di esecuzione (appartamento e magazzino-garage) sono pervenuti per la quota dell'intera piena proprietà, per averli acquistati mediante atto di compravendita del 27/01/1994, rep. n.47481, racc. n.7523, rogato dal notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta, registrato in Caltanissetta al n.385 il 09/02/1994, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta ai nn.1614/1379 il 09/02/1994, mentre era di stato civile vedova, da potere della [REDACTED] di [REDACTED] S.a.s. con sede in [REDACTED].
2. Successivamente la debitrice in virtù di atto di donazione dell'11/05/1994 rep. n.26176, rogato dal notaio Antonino Pecoraro di Canicattì, registrato a Canicattì al n.743 il 27/05/1994, e trascritto ai nn.5811/4857 il 07/06/1994 ha donato

la nuda proprietà al sig. [REDACTED] suo figlio, riservandosi l'usufrutto.

Dalle risultanze delle visure catastali dell'Agenda del Territorio di Caltanissetta, e dalla certificazione in atti le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono continue.

Quesito d)

"Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante."

L'accertamento è stato espletato, stabilito che la documentazione prodotta agli atti era completa.

Il sottoscritto ha richiesto e ottenuto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta le planimetrie catastali (vedi All. "F") e le visure degli Immobili (vedi All. "E"), all'Ufficio Tecnico del comune di Sommatino il certificato di destinazione urbanistica (vedi All. "H").

Quesito e)

"Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione."

I beni immobili in oggetto sono regolarmente censiti all'Agenda del Territorio di Caltanissetta, con i seguenti dati:

- Appartamento - Foglio n.11, particella n.2792 sub 25, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 161,39, Intestato a [REDACTED] usufrutto per 1/1, [REDACTED], nuda proprietà per 1/1.
- Magazzino-Garage - Foglio n.11, particella n.2792 sub 12, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 16 m², Rendita € 33,88, Intestato a [REDACTED] usufrutto per 1/1, [REDACTED], nuda proprietà per 1/1.

I dati catastali e le planimetrie catastali dei beni immobili (vedi All. "E" ed All. "F"), sono corretti e conformi allo stato attuale, quindi non necessitano di correzioni.

Questo 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."

Dai documenti presenti agli atti e da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio alla sezione Ispezione Ipotecaria risultano nel ventennio anteriore al 14/03/11, data di trascrizione del pignoramento in oggetto, le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli di seguito elencate:

1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo dell'11/05/1995 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, iscritta il 13/05/1995 al nr. 5330/458 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per un montante di L.105.000.000 fronte di una sorte capitale di L.65.000.000 e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione;
2. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo dell'08/07/1999 ai rogiti del

Notaio Antonino Pecoraro, Iscritta il 16/07/1999 ai nn.6653/846 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per un montante di L.97.500.000 fronte di una sorte capitale di L.65.000.000 e contro [redacted] nata a [redacted] [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione;

3. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 25/11/2005 iscritta il 04/01/2006 ai nn. 125/64 a favore della Montepaschi Serit S.p.A. di Caltanissetta e contro [redacted] nata a [redacted] per un montante di € 8.396,94 a fronte di una sorte capitale di € 4.198,47 che grava sul cespiti oggetto di esecuzione e altri immobili;
4. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 20/12/2006 iscritta il 30/12/2006 ai nn. 22728/6323 a favore della Serit Sicilia S.p.A. di Caltanissetta e contro [redacted] nata a [redacted] per un montante di € 4.755,50 a fronte di una sorte capitale di € 2.377,75 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione e altri immobili.
5. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 07/07/2005 iscritta il 18/07/2005 ai nn. 11388/2954 a favore della Montepaschi Serit S.p.A. di Caltanissetta e contro [redacted] nato a [redacted] per un montante di 5.487,84 a fronte di una sorte capitale di € 2.743,92 che grava sul cespiti numero uno oggetto di esecuzione e altri immobili.
6. Atto di pignoramento immobiliare del 30/10/1999 trascritto il 11/11/1999 ai nn.11309/9388 a favore della Fin-Sea S.P.A. con sede Caltanissetta e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare,
7. Atto di pignoramento Immobiliare del 12/01/2010 trascritto il 29/01/2010 ai nn.

1368/1127 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

8. Atto di pignoramento Immobiliare del 16/02/2011 trascritto il 14/03/2011 al nn.2557/3188 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro
[REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED], che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

Quesito g)

"Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente."

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sommatino il 13/01/2012 (Vedi All. "G") si desume che:

- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione sito in via E. Berlinguer n.2 distinto in catasto al foglio di mappa n. 11, particella n.2792 è stato realizzato con Concessione Edilizia n.86 del 13/12/789, all'Autorizzazione Sindacale del 22/01/1990, e alla Concessione Edilizia in variante n.14 del 12/03/90 e per la quale è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 23/06/1995 prot. n.10822/89. Attualmente il P.R.G. prevede per l'area dove ricade il fabbricato una destinazione "B2", compatibile con l'attuale edificio.

Quesito 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."

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sommatino, si è constatato che il fabbricato di cui fanno parte gli Immobili in questione e **gli immobili stessi sono conformi** al progetto approvato ed alle concessioni edilizie rilasciate (Concessione Edilizia n.86 del 13/12/789, Autorizzazione Sindacale del 22/01/1990, Concessione Edilizia in variante n.14 del 12/03/90), nonché al relativo certificato di abitabilità/agibilità e alle previsioni dell'attuale P.R.G. (Vedi All. "G").

Gli immobili in oggetto sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e pertanto non necessitano di sanatoria edilizia.

Quesito 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."

Gli immobili oggetto di pignoramento come accertato dal sottoscritto risultano occupati dai debitori, sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria) e sig. [REDACTED] (proprietario), come abitazione principale.

Questo i)

"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, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.)."

I beni oggetto della presente relazione, costituiti da un appartamento in condominio e un magazzino-garage, sono ubicati in un edificio, realizzato nel periodo 1989-1992, ricadente in una zona di espansione completamente urbanizzata, del centro abitato di Sommatino, e precisamente in Via E. Berlinguer n.2. Sono regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e sono conformi agli strumenti urbanistici. Tali beni non sono sottoposti a vincoli artistici, storici e di carattere urbanistico.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, è costituito da tre vani oltre i seguenti accessori: cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio, ingresso e corridoio; ha una superficie coperta pari a 110,00 mq, una superficie utile pari a 98,00 mq e una superficie non residenziale pari a 21,00 mq (balconi).

La struttura dell'edificio di cui fa parte gli immobili è realizzata in cemento armato ed è del tipo intelaiata con travi e pilastri, i solai sono prefabbricati con travetti in

cemento armato e laterizi forati, le tamponature esterne sono realizzate con laterizi forati in duplice fila e camera d'aria interna, il prospetto esterno presenta una finitura di tipo Livigni color grigio chiaro in discreto stato di conservazione. Nell'edificio non vi è impianto di ascensore.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'appartamento è in buono stato di conservazione anche perché è stato recentemente ristrutturato dal proprietario, come si può constatare dalla documentazione fotografica (vedi All. "D"). L'intonaco interno è del tipo civile a tre strati, i pavimenti sono in ceramica monocottura di buona qualità, il rivestimento del bagno e del doppio servizio è realizzato con piastrelle in ceramica di buona qualità e i pezzi igienico-sanitari sono in buono stato di manutenzione, le porte interne sono in legno tamburato, e gli infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato.

Il magazzino-garage ha una superficie utile di mq 16, una superficie coperta di mq 17,00 ed un'altezza di m 2,80, vi si accede da una porta in acciaio a doppia anta della luce di m 2,80. I pavimenti sono in mattoni di cemento a scaglie di marmo e le pareti sono tinteggiate a ducotone. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

Questo 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."

Nella valutazione del bene in oggetto si procederà con il metodo sintetico, che consiste nell'accertare — all'epoca di riferimento della stima — il mercato delle vendi-

te, costruire una scala di valori unitari, in altre parole riferiti ad un parametro di riferimento (metro quadrato, metro cubo o vano utile), per immobili simili a quello da valutare, ed inserire comparativamente questi nelle scale.

Le considerazioni saranno fatte stimando l'immobile in regime di ordinaria, quindi al valore ottenuto occorrerà sottrarre tutte quelle spese urgenti per rendere l'immobile normale ed ordinario.

Non si è preso in considerazione il metodo a valore di costruzione, basato sul costo unitario medio di costruzione di immobili simili e sull'incidenza del costo dell'area di sedime, riducendo infine il valore a seconda della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile, per mancanza nel mercato locale di compravendite di aree edificabili simili a quella dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in questione. Non si è preso in considerazione il metodo per capitalizzazione del reddito in quanto, non essendoci nel comune interessato un vero mercato degli affitti, la determinazione dei parametri di reddito e di redditività non sarebbero stati attendibili.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine sul prezzo unitario a metro quadrato (parametro scelto) di vendita di appartamenti e di magazzini, a quello oggetto della stima nel comune di Sommatino e nei comuni limitrofi, al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione.

Premesso che la superficie commerciale vendibile degli appartamenti è pari alla somma della superficie coperta con il 25% della superficie di balconi e terrazze. Pertanto nel nostro caso per l'appartamento possiamo assumere una superficie commerciale vendibile pari a:

$$Scv_{app} = Scop_{app} + 25\% S_{bal} = mq (110,00 + 25\% \text{ di } 21,00) = mq 114,00$$

Dagli accertamenti effettuati nel mercato locale si è riscontrato che a Sommatino le compravendite di appartamenti nell'ultimo anno sono state piuttosto limitate anche nella zona ove ricadono gli Immobili.

Sulla scorta delle precedenti considerazioni si ritiene che il valore unitario dell'appartamento sia di € 600,00/mq, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente (ubicazione, recente ristrutturazione) sia negativamente (mancanza di ascensore) e di € 500/mq per il magazzino-garage.

Pertanto i valori che scaturiscono relativamente alla stima degli immobili sono i seguenti:

Appartamento

Valore unitario dell'appartamento $V_{u_{ap}} = 600,00 \text{ €/m}^2$

Superficie commerciale vendibile = $Scv_{app} = \text{mq } 114,00$

$$V_{app} = Scv_{app} * V_{u_{ap}} = \text{mq } 114,00 * \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 68.400$$

Magazzino-garage

Valore unitario del magazzino-garage $V_{u_{ga}} = 500,00 \text{ €/m}^2$

Superficie lorda commerciale = $Scv_{ga} = \text{mq } 17,00$

$$V_{ga} = Scv_{ga} * V_{u_{ga}} = \text{mq } 17,00 * \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 8.500$$

Valore complessivo degli immobili

$$V_{tot} = V_{app} + V_{ga} = \text{€ } 68.400 + \text{€ } 8.500 = \text{€ } 76.900$$

Quesito 1)

"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."

Si ritiene opportuno di procedere alla vendita dei due beni in questione, appartamento e magazzino-garage, **in un unico lotto**, poiché l'appartamento con la disponibilità di un garage è più appetibile nel mercato delle vendite.

Quesito m)

"Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati."

La documentazione fotografica dei beni è inserita nell'Allegato "D", le planimetrie catastali nell'Allegato "F".

Quesito 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."

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sui beni di proprietà esclusiva degli esecutati e non si deve procedere a divisioni.

quesito 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 Legge n.408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso."

Per i beni oggetto di stima non è dovuto il pagamento dell'IVA, poiché da accertamenti svolti risulta che la parte debitrice non svolge attività di produzione di immobili e non si tratta di Impresa in corso di liquidazione. Inoltre, i beni non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso di cui al Decreto Ministeriale del 2 agosto 1969 e non rientrano nelle caratteristiche di cui all'art.13 della Legge n.408/1949 e successive modifiche ed integrazioni.

Quesito 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."

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, e colpiscono quote spettanti ai debitori.

Come già precisato nella risposta al quesito a), si specifica che l'indirizzo riportato in tutti gli atti e i documenti di causa risulta Corso Umberto I n.274, oggi modificato, dalla nuova toponomastica del comune di Sommatino, in via Enrico Berlinguer n.2.

Quesito g)

"Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi la spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazioni energetiche dell'immobile."

L'appartamento oggetto della presente relazione **non è dotato** del Certificato di Qualificazione Energetica ai sensi della normativa vigente.

La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori. Il costo varia in media tra 500,00 e 700,00 € oltre IVA e dipende delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione disponibile.

La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni svolte dai Soggetti certificatori ed in particolare:

1. l'esecuzione di una diagnosi, o di una verifica di progetto, finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti:
 - a) il reperimento dei dati di ingresso, relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, all'uso energetico dell'edificio e alle specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;
 - b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia, relativamente a tutti gli usi energetici, espressi in base agli indici di prestazione energetica EP totale e parziali;

- c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica in relazione alle soluzioni tecniche proponibili, ai rapporti costi-benefici e ai tempi di ritorno degli investimenti necessari a realizzarle;
2. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica di cui alla lettera b), del punto 1, e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di riqualificazione individuati;
3. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

Per gli edifici esistenti di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq. mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- o l'edificio è di classe energetica G;
- o I costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Nel caso dell'appartamento in oggetto l'adeguamento alla disciplina energetica comporta dei costi elevati ed è necessario predisporre il progetto di ristrutturazione per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

In maniera forfettaria possiamo stimare che è necessario:

- sostituire gli infissi utilizzando quelli in PVC a taglio termico ad alto potere isolante con vetro-camera,
- realizzare l'isolamento termico del solaio-soffitto che è sottostante un locale non riscaldato;
- realizzare l'isolamento termico delle pareti laterali confinanti con l'esterno.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento degli ambienti, e la produzione di acqua ad uso sanitario, che è del tipo autonomo, è utilizzata una caldaia a condensazione che è stata installata di recente, che si può ritenere idonea.

Alla luce di quanto sopra detto il costo della ristrutturazione al fine di ottenere una
miglioria nel rendimento energetico dell'appartamento si riportano gli interventi da
eseguire con il relativo costo.

Computo metrico estimativo

- *Fornitura e collocazione infissi in PVC a taglio termico completi di vetro camera
4/16/4 basso emissivo ad alto potere isolante .* Prezzo €/mq 280,00

Nell'appartamento vi sono numero 4 porte-balconi e numero 2 finestre (vedi All.

"F"):

$$4*(1,30*2,20) + 2*(0,60*1,30) = \text{mq } 13,00$$

$$\text{mq } 13,00 * \text{€}/\text{mq } 280,00 = \text{€ } 3.640,00$$

- *Fornitura e collocazione di strato di isolamento termico realizzato con strato di po-
listirene da 4 cm e sovrastante massetto in calcestruzzo e argilla espansa con re-
te elettrosaldata di tipo leggero.* Prezzo €/mq 22,00

Lo strato di isolamento dovrà collocarsi nella parte superiore del solaio del soffitto (nel
locale sottotetto).

$$\text{mq } 90,00 * \text{€}/\text{mq } 22,00 = \text{€ } 1.980,00$$

- *Fornitura e collocazione di pannelli in polistirene e carton-gesso per rivestimento
dei muri perimetrali Interni.* Prezzo €/mq 26,00

I pannelli Isolanti si dovranno collocare nella parte interna dei muri esterni, che hanno
una superficie pari a:

$$\text{mq } ((7,20+11,40)*2,80) = \text{mq } 52,00$$

$$\text{mq } 52,00 * \text{€}/\text{mq } 26,00 = \text{€ } 1.352,00$$

$$\text{Sommano: } \text{€ } 6.972,00$$

$$\text{Spese Certificazione energetica } \text{€ } 600,00$$

$$\text{Sommano: } \text{€ } 7.572,00$$

IVA 21% € 1.590,00

Totale in c.t. € 9.200,00

Le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile ammontano a € 9.200 Incluso IVA.

-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----

Il sottoscritto ingegnere nel ritenere che l'incarico ricevuto sia stato assolto con zelo ed Imparzialità, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, offrendo piena disponibilità per ogni ulteriore chiarimento o necessità.

Caltanissetta, 17 Gennaio 2012

IL C.T.U.

(dott. Ing. Amedeo Alberto Falci)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it