

## ESPOSIZIONE DEI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

Nel verbale di conferimento di incarico, il giudice dell'esecuzione sottopone i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini 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 bene 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, indicandone la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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, indicandone le somme a pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se assistano procedure amministrative o sanzionatorie*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o*

locati, indicandone 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 utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali valori di mercato, tenendo presente le modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendibilità va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo di eventuale sanatoria

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

n) accerti, nel caso di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

o) accerti se il trasferimento dei beni esecutati 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. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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) indichi l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica allegandolo alla relazione ove esista, ove non esista indichi l'esperto se sia possibile ottenerlo in base alle condizioni dell'immobile e specifichi quali siano i costi necessari per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che gli autori della presente valutazione non hanno alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che è stata loro sottoposta.

In data 26/01/2011, avendo preventivamente avvisato le parti, tramite mail telefono e raccomandata A/R, la sottoscritta dava inizio alle operazioni di sopralluogo, effettuando un accurata ricognizione dei beni da valutare.

Tutti i sopralluoghi sono stati effettuati con l'assistenza di un esperto tecnico elettricista, il sign. [REDACTED] della ditta [REDACTED], ed hanno compreso il rilievo planimetrico completo della struttura, con restituzione grafica dell'edificio, la descrizione della struttura edilizia, la documentazione fotografica della stessa, l'esame dell'impianto elettrico, al fine di ottenere una relazione per verificare la conformità, la verifica urbanistica ed edilizia presso gli enti competenti per territorio. Inoltre si è provveduto a recuperare gli atti di provenienza, a porre domande a funzionari delegati dalla proprietà, ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, al fine di raccogliere il maggior numero di informazioni utili al miglior espletamento dell'incarico.



## NOTE GENERALI

L'immobile oggetto di stima si trova in Caltanissetta, città posta proprio al centro della Sicilia, capoluogo della provincia omonima. Oggi conta circa 62.000 abitanti e vanta origini molto antiche.

Il toponimo deriva dall'antica città greca di **Nissa**, presidiata dai Siracusani, alla quale gli **Arabi** aggiunsero la parola "Qal'at", che vuol dire "castello".

Nel 123 a.C. la città venne conquistata da **Lucio Petilio** che la fece diventare una potente colonia romana con il nome di "Petiliana". **Costantino** la annesse al suo Impero e successivamente la città venne presa dai **Saraceni**.

Oltre ai Saraceni altre popolazioni la dominarono: nel 1806 fu la volta dei **Normanni**, in seguito gli **Svevi**, gli **Angioini**, gli **Aragonesi** e i **Castigliani** la invasero. Dopo essere stata danneggiata dalle **rappresaglie** dei liberali siciliani, Caltanissetta visse nel '900 un periodo di splendore culturale ed economico, grazie ai numerosi giacimenti di zolfo che le conferirono l'appellativo di "capitale mondiale dello zolfo".

L'economia della città si basa principalmente sul settore primario, nel territorio comunale esistono numerose aziende agricole che producono grano, mandorle, olive ed ortaggi. Di notevole rilievo è anche la produzione vinicola locale.

Altro settore economico cittadino è quello artigianale, soprattutto nel campo dei dolci e del torrone. A Caltanissetta ha anche sede il Gruppo Averna che produce il famoso amaro. La città raggiunse la

massima prosperità economica tra gli inizi del '900 e i primi anni settanta, con lo sfruttamento dei giacimenti di zolfo. In seguito, però, la concorrenza estera e lo sviluppo di nuovi metodi estrattivi segnarono il declino di Caltanissetta quale *capitale dello zolfo*, fino alla completa chiusura di tutte le miniere.



**Figura 1 città di Caltanissetta**

## RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL SIGN. GIUDICE

**QUESITO A** *"Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini emergenti del sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dal certificato in atti;"*

Il comune di Caltanissetta con concessione edilizia n.1378 del 2702/1988, autorizzava la società [REDACTED] ad edificare, su terreno esteso complessivamente m 4268 sito in via E. Vassallo, edificio occupante un area di mq 3241, composto da un piano seminterrato, da un primo piano seminterrato(destinato ad attività artigianale), da un piano terra, tre piani in elevazione ed un piano mansarda.La restante area di mq 1022 veniva destinata a verde pubblico.

Il bene oggetto di stima risulta identificato come segue

Catasto Fabbricati – Comune di Caltanissetta NCEU al Foglio 171 mappale 46

- **sub 20** ,al 1° piano interrato,confinante con corridoio condominiale,area condominiale,vano scala ed ascensore,locale sub 29
- **Sub 29**, al 1° piano interrato,confinante con corridoio condominiale,locale sub 20, intercapedine, locale sub 39
- **Sub 39**, al 1° piano interrato, confinante con area condominiale, locale sub 38, locale sub 29

Detti immobili risultavano censiti al nuovo catasto edilizio urbano di Caltanissetta alla partita 29019 foglio 171 particelle:

- **46 sub 20 via Vassallo s.A.p1 s, senza altri dati,**
- **46 sub 29 via Vassallo s.B.p.1 S, zona censuaria 2°, cat. C/1, classe 1°, mq. 268,**
- **46 sub 39 via Vassallo n. 25, p. 1 S, zona censuaria 2°, cat.C/1, classe °, mq.250**

Oggi detti immobili risultano al catasto partita "C" : " UNITA' IMMOBILIARI SOPPRESSE"

La variazione è del 07/04/1997 n.e00056.1/1997 in atti dal 07/04/1997 fusione ristrutturazione locali commerciali casa di riposo per anziani.

La soppressione di tali immobili ha dato origine alla

- **46 sub 57 via Vassallo n.25 p. 1S zona censuaria 2°, cat B/1 classe 2° (istrumento atto pubblico) del 2/03/1998 voltura n.1501 1/1998 in atti dal 05/11/1998)**



**QUESITO B** "verifichi le 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,"

L'immobile, secondo quando descritto dalla certificazione ex art. 567 c. p. c., rilasciata dal notaio Dott. Candura Laura, con studio in Via Calabria 7 Caltanissetta, risulta al 14 febbraio 1997, data di trascrizione del pignoramento di cui al n. 1571/1340, risulta essere:

[REDACTED] società a responsabilità limitata con sede in [REDACTED] iscritta al n.ro [REDACTED] del registro società, ora registro delle imprese di [REDACTED]

L'immobile è stato oggetto di un contratto di compravendita stipulato dalla sig. [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED] con la società esecutata successivamente al pignoramento, con atto pubblico del 2/03/1998 n. 1501.1/1998 in atti dal 5/11/1998 Repertorio n:58339 Rogante Notaio Pilato Giuseppe con sede in Caltanissetta



**QUESITO C** "accerti l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento"

La società [REDACTED] srl ottiene, tramite compravendita, l'immobile da [REDACTED] che costruisce l'edificio a proprie cure e spese su area acquistata:

- In parte (particelle 46,243,311,154,203/1,204 e 203/2 del foglio 171)

con atto di permuta ricevuta dal notaio G. Pilato di Caltanissetta in data 8/07/1987 rep.n.ri 33730/6786, registrato in Caltanissetta il 23/07/1987 al n.ro 260 e trascritto a Caltanissetta il 3/08/1987 ai n.ri 8483/6957, da potere di [REDACTED] e [REDACTED], ai quali l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED] nonché su area acquistata

- In parte (particella 215 del foglio 171) con atto di permuta ricevuta dal notaio G. Pilato di Caltanissetta in data 29/07/1987, rep.n.ri 34080/6884, registrata a Caltanissetta il 7/10/1987 al n.ro 1009 e trascritta a Caltanissetta il 16/10/1987 ai n.ri 11471/9512, da potere di [REDACTED] alla quale l'immobile era pervenuto per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO D "precisi, se è il caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;"

la documentazione risulta essere completa

**QUESITO E "accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato"**

Il bene risulta essere regolarmente accatastato, La variazione è del  
07/04/1997 n.e00056.1/1997 in atti dal 07/04/1997 fusione delle  
particelle 46 sub 20, 46 sub 29, 46 sub 39, al catasto partita "C" :

**" UNITA' IMMOBILIARI SOPPRESSE"**

La soppressione di tali immobili ha dato origine alla

- 46 sub 57 via Vassallo n.25 p. 1S zona censuaria 2°, cat B/1  
classe 2° (istrumento (atto pubblico) del 2/03/1998 voltura  
n.1501 1/1998 in atti dal 05/11/1998)

La ristrutturazione ha destinato i locali commerciali a casa di riposo per  
anziani.

Non risultano difformità tra la planimetria catastale in atti presso l'U.T.E.  
di Caltanissetta e quanto rilevato durante il sopralluogo e presente in  
atti presso il Comune di Caltanissetta

**QUESITO F** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Esistono nel ventennio anteriamente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- o ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 2/10/1988 ai n.ri 12615/841, su mq 3.000 circa di terreno con entrostante fabbricato in costruzione in detta via Ernesto vassallo(foglio 171,
- o particelle 215 parte, 243 parte,46 parte,154 parte), a favore della B.N.L s.p.a , contro la [REDACTED] a garanzia di un mutuo ricevuto dal Notaio Siciliano in data 1/10/1988. Capitale mutuo lire 1.700.000.000= monte ipotecario lire 4.250.000.000=
- o ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta l'11/02/1989 ai n.ri 1996/84, su mmq 3.000 circa di terreno con entrostante fabbricato in costruzione in detta via Ernesto vassallo(foglio 171, particelle 215 parte, 243 parte,46 parte,154 parte), a favore della B.N.L s.p.a , contro la [REDACTED] a garanzia di un mutuo ricevuto dal Notaio Siciliano in data 3/2/1989 Capitale mutuo lire 2.600.000.00=, montante ipotecario lire 6.500.000.000=, annotata in data 14/04/1992 di frazionamento.

sugli immobili in oggetto gravano le seguenti quote di debito capitale:



1. locale censito al foglio 171, mappale 46 sub 20: quota n.ro  
10(dieci) debito capitale lire 240.000.000=
2. locale censito al foglio 171, mappale 46 sub 29: quota n.ro  
11(undici), debito capitale lire 240.000.00=
3. locale censito al foglio 171, mappale 46 sub 39: quota n.ro  
12(dodici), debito capitale lire 160.000.00=

Gli immobili in oggetto risultano unità immobiliari soppresse.

**QUESITO G** *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

Visti gli elaborati della variante Generale di revisione del P.R.G., adeguata alle prescrizioni del D.D.R. n:570 del 19/7/2005 dell'Ass. to Regionale al Territorio e Ambiente oggetto di presa d'atto con deliberazione consiliare n.11 del 23/04/2007, Il bene oggetto di stima ricade in zona omogenea B2 "Ambiti di edilizia semintensiva esistente" del P.R.G. di CALTANISSETTA, precisamente in zona B2.5, (ex B e C mista del precedente P.R.G)



Figura 2. Stralcio P.R.G

**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, indicandone le somme a pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie

Dai sopralluoghi effettuati dallo scrivente ctu, non si sono riscontrati irregolarità, il fabbricato risulta conforme in materia urbanistico-edilizia

**QUESITO** I accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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

Con rogito notarile del 2/03/1998 in notar G. Pilato la Edil T srl ha venduto, alla società [REDACTED] il primo piano seminterrato

Nel sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, la signora [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] Srl, occupa il compendio immobiliare pignorato. La società [REDACTED] ha mutato la destinazione urbanistica dell'immobile acquistato, da attività artigianale a casa di riposo per Anziani e per tale modifica ha presentato concessione in sanatoria ai sensi della legge 23/12/1995 prot. 724 al comune di Caltanissetta in data 1/03/1995 prot. 104473.

Attualmente, La signora [REDACTED] occupa l'immobile e vi svolge la relativa attività imprenditoriale, premettendo la propria intenzione di continuare ad occupare il predetto compendio immobiliare fino alla data della vendita, ha proposto la stipula di un contratto di locazione con canone di euro 700,00 da corrispondersi presso lo studio del custode avv. Rita Iannello entro il giorno cinque di ogni mese. In data 4/10/2010 tale richiesta non è stata accolta.

Considerando che l'immobile è adibito a casa di riposo ed attualmente ospita numerosi anziani, (n.48) alcuni senza propria assistenza personale diretta, oltre ad impiegare 16 dipendenti, regolarmente assunti secondo quanto prescritto dalla legge, che sussistono,

Giudice Dott. P. Mirenda  
Perito Arch. Maria Michela Capodici



nonostante le ricerche di immobili idonei, concrete difficoltà logistiche ,  
relative ad una nuova idonea sistemazione degli ospiti, La signora  
[REDACTED] tramite il suo legale Avv. C. Ariosto del foro di Caltanissetta ,  
reitera la richiesta , di continuare ad occupare il citato immobile offrendo  
una indennità (o canone ) mensile di euro 1400,00, richiesta in attesa di  
risposta del giudice

**QUESITO J** *evidenzi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia del bene, la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto*

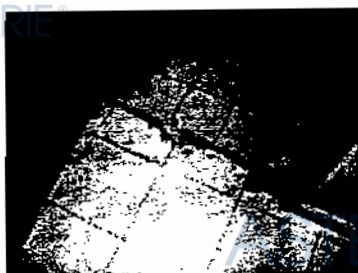
Si tratta di un compendio immobiliare in via E. Vassallo 25 al 1° piano seminterrato, adibito a casa di riposo per anziani, l'immobile è di notevoli dimensioni, oltre 1000,00 mq è composto da diversi ambienti (16 vani, tre saloni, una cucina e vani per servizi), posto in zona periferica è dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si sviluppa su un unico piano ed ha una sagoma molto articolata. L'edificio di cui fa parte integrante

l'appartamento oggetto di stima, ha una struttura portante in c.a., ed essendo inserito in un edificio di quattro piani, costituito da altre unità abitative, di proprietà di altri nuclei familiari, con le quali condivide alcune parti in comune

- **finiture interne** – pareti e soffitti in intonaco civile con l'ultimo strato in gesso e tinteggiatura a ducotone; soffitti e pareti di bagni, cucine e servizi in intonaco; servizi (rivestimenti, pavimenti, apparecchi sanitari) in monocottura sia i pavimenti che i rivestimenti delle pareti; apparecchi igienici di tipo normale in ceramica e rubinetteria di tipo pesante; pavimenti cucina in monocottura; pavimenti degli altri ambienti in mattoni di taglio rettangolare in marmo; porte in legno tamburato, finestre scorrevoli in alluminio

- **impianti** – ascensore no; riscaldamento a termosifone con centrale a metano, prelevato da rete di distribuzione con 5 caldaie murali per esterno, della potenzialità di 20.000 kcal c'aduna, radiatori in alluminio; impianto idrico sottotraccia; condizionatori sì; acqua potabile municipale; energia elettrica sì; impianto elettrico sia sottotraccia che con canalina esterna; gas città sì; telefono sì; fognatura raccordata alla rete pubblica sì; impianti speciali relativi alle prescrizioni antincendio sì; portineria no;

- **stato di conservazione generale del fabbricato** – sufficiente; l'intonaco esterno è in discrete condizioni di conservazione ,internamente le condizioni sono sufficiente , non sufficienti le condizioni nella zona riservata ai bagni dove occorre un intervento di manutenzione , con sostituzione degli apparecchi igienici ,che in alcune parti risultano danneggiati



L'appartamento oggetto di stima ha una superficie complessiva (Sc) di 871.6 mq vi si accede, come ho già scritto da via Ernesto Vassallo n.25, come si evidenzia dall'immagine, il portone d'ingresso non si trova sul piano stradale principale, ma su strada privata che collega via Vassallo con via Pier Santi Mattarella, strada chiusa alle macchine e riservata ai condomini.,l'ingresso all'appartamento, essendo utilizzato come casa di riposo per anziani, è caratterizzato da un ampio scivolo sia esterno che interno, da tale ingresso si accede tramite un primo corridoio ad una sala d'attesa, arredata con divani e tavoli caratterizzata da un affresco e qualche quadro alle pareti, un secondo corridoio porta al primo gruppo di 5 camere, tramite un terzo corridoio si accede ad un deposito altre 2 camere, ad un ambiente destinato in origine a sala riabilitazione, trasformato in un ambiente privato ad uso dei titolari



Figura 3: ingresso immobile



Figura 4 sala d'attesa





Figura 5 ambiente privato

Tramite un quarto e un quinto corridoio, si accede ad un altro gruppo di 4 camere, sala pranzo, soggiorno, dispense e cucina un sesto corridoio porta infine alle restanti 5 camere e sala riabilitazione, i corridoi sono dotati in tutta la loro lunghezza di corrimano per facilitare la deambulazione degli ospiti



Figura 6 corridoio

gli arredamenti sono molto semplici ed essenziali, nelle camere standard dotate di 4,3,2 e 1 letto troviamo: letto ortopedico, armadio, sedia, comodino e piccolo tavolo



Figura 7 camera tipo

**QUESITO K determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali valori di mercato, tenendo presente le modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo di eventuale sanatoria**

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e meticolose indagini presso operatori economici della zona, in riferimento a unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura e dalla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuando. In particolare sono stati considerati le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti. Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, attraverso il colloquio con affermati operatori del mercato immobiliare locale, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti recenti operazioni commerciali di unità immobiliari similari per natura e condizioni; nonché l'utilizzo BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI, offerta dall'Agenzia del territorio aggiornato al 2 semestre del 2010. Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene alla data richiesta, cioè al

prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui è possibile alienare il bene, ci si è riferiti

- La metodologia MOMOPARAMETRICA secondo tale metodo si calcola il più probabile valore di mercato, moltiplicando la superficie utile per un valore al mq, dato di rapporto con altri immobili simili dai quali scaturisce il valore medio, che sarà corretto secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.
- La metodologia per CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI secondo questo criterio il valore dell'immobile si ottiene capitalizzando il fitto annuo presunto (desunta una percentuale riguardante le spese di manutenzione) per il giusto saggio di capitalizzazione.

**Superficie complessiva (Sc)**

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

**Superficie utile abitabile (Su)**

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

**Superficie non residenziale (Snr)**

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse collattive o singole;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.



Per l'immobile in oggetto si ha

**Superficie utile abitabile (Su)** 825,10 mq

**Superficie non residenziale (Snr)** 61.00 mq

**Superficie complessiva (Sc)** 871.6 mq

**Sc = Su + 60% Snr** mq 825,10 + ( mq 61.00 x 60%) = 871.6 mq

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura;  
le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il  
valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo  
poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e  
compensative di tutte le osservazioni rilevate.



### VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile ,secondo quanto si evidenzia dalla planimetria catastale è da identificarsi in Strada Vicinale Strammella, adesso conosciuta come via Ernesto Vassallo

I valori del mercato immobiliare sono

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE REGINA MARGHERITA, VIA CHIARANDA', VIA STRAMMELLA(PARTE)

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

**Destinazione: Terziaria**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|--------------------------------|-----|
|           |                    | Min                   | Max  | Min                            | Min |
| Uffici    | NORMALE            | 860                   | 1200 | 3,5                            | 5,1 |

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|--------------------------------|-----|
|                              |                    | Min                   | Max | Min                            | Min |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 580                   | 860 | 1,9                            | 2,8 |

Non essendo né una residenza , né un ufficio si è scelto un valore di mercato medio tra le due destinazioni

- Metodologia **MOMOPARAMETRICA**

Superficie utile : **871.6 mq**

Valore unitario: €/mq **1.000,00**

Valore immobile: mq **871.6 x €/mq 1.000,00 = € 871.600,00**

- Metodologia **per CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Fitto mensile presunto : € 2.614,8

Fitto annuale presunto : € 31.377,6

Spese 20% di 31.377,6 = € 6.275,52

Saggio di capitalizzazione "r" = 4%

Valore immobile  $25102.08/004 = € 627.552,00$

### VALUTAZIONE FINALE

I valori precedentemente indicati devono essere riconciliati al fine di pervenire ad una stima dell'immobile oggetto di valutazione considerando, i valori ottenuti con due distinte metodologie di valutazione, anche se si ribadisce il carattere prudenziale della stima

Ne consegue che il valore dell'immobile( esclusi vari oneri, ipoteche ecc...) è pari alla media dei due valori ottenuti:

$$V_m = € (871.600,00 + 627.552,00)/2 = € 749.576,00$$

Si ritiene di potere arrotondare il valore sopra riportato ad un valore commerciale **750.000,00** e lo si assume come valore rappresentativo dell'unità immobiliare oggetto di stima

**QUESITO L** *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o  
in più lotti separati*

Per l'immobile, nello stato in cui attualmente si trova, vista la  
destinazione a casa di riposo per anziani, è consigliabile la vendita in  
un unico lotto, mantenendo preferibilmente la stessa destinazione d'uso

**QUESITO N** *accerti, nel caso si di bene indiviso la valutazione della quota  
di pertinenza del debitore esecutato*

*La quota è da attribuire interamente al debitore esecutato*



**QUESITO O** accerti se il trasferimento dei beni esecutati 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.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso

Non esiste norma che disciplina in modo specifico l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto alle cessioni conseguenti all'effettuazione di vendite giudiziarie o di vendite effettuate da curatori fallimentari dei beni (espropriati o appresi dalla procedura fallimentare).

In generale, senza alcuna pretesa di esaustività, ai sensi del citato DPR 633/72 (cfr in particolare art 1), va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

- oggettivo: devono essere effettuate cessioni di beni o prestazioni di servizi (cfr. artt. 2 e 3);
- soggettivo: le cessioni o prestazioni devono essere effettuate da imprese, artisti e professionisti, nell'esercizio dell'attività (cfr. artt. 4 e 5) <sup>1</sup>;
- territoriale: le operazioni devono essere effettuate nel territorio italiano (cfr artt. 7-9).

Il trasferimento del bene pignorato, essendo proprietà della società costruttrice [REDACTED] ed essendo stato stipulato un contratto di

compravendita con rogito notarile del 2/03/1998 con la società

è soggetto al pagamento dell'IVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. P. Miranda  
Perito Arch. Maria Michela Capodici

**QUESITO P** *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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;*

**QUESITO Q** *indichi l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica allegandolo alla relazione ove esista,,ove non esista Indichi l'esperto se sia possibile ottenerlo in base alle condizioni dell'immobile e specifichi quali siano i costi necessari per adeguare l'immobile alla disciplina energetica*

Il 25 luglio 2009 è entrato in vigore il DM 26 giugno 2009 contenente le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici

Dal primo luglio 2009 è obbligatorio in tutta Italia Redigere l'attestato di qualificazione energetica per le singole unità immobiliari: tale disposizione per tutti gli edifici venduti o affittati nelle regioni prive di una propria legge al riguardo l'attestato di certificazione energetica(ACE) viene sostituito dall'attestato di qualificazione energetica(AQE), redatto dal direttore dei lavori e presentato al comune di competenza .La Sicilia , pur essendo una Regione a Statuto Autonomo, è priva di una propria legge in materia, quindi recepisce le linee guida nazionali.

**L'immobile oggetto di perizia, è privo di attestato di qualificazione energetica**

Le condizioni attuali dell'immobile lo posizionano all'interno della classe energetica F, per rendere possibile un miglioramento di classe energetica è necessario un isolamento, attraverso la sostituzione degli infissi, con degli altri a doppio taglio termico, con vetro camera e la sostituzione delle caldaie , si valuta una spesa che si aggira intorno ai 25.000,00 euro mentre per la certificazione energetica si valuta una spesa tecnica di 800,00 euro



**QUESITO M** *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*

Visto l'attività imprenditoriale svolta nell'immobile in esame, è stato particolarmente difficoltoso fotografare alcuni ambienti, perchè le persone ospiti della casa stavano riposando, comunque si è potuto notare , che le camere sono tutte simili

Si allegano: