

ARCH. CARLA LUPO
Corso Vittorio Emanuele 126 - 93100 CALTANISSETTA
P.I.: LPUCRL71R48B429I C.F.: LPUCRL71R48B429I
Fax: 0934/585381 - E-mail pec: carla.lupo@archiworldpec.it
☎ 347/5282084 - E-mail: carlalupo@virgilio.it

tel. 20-11-13 fol

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Sez. Espropri Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Relatore Dott. Gaetano SOLE



PROCEDIMENTO N. 30/2011 R.G. Es.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G. TONIOLO" DI SAN CATALDO

CONTRO

Caltanissetta li 10 Ottobre 2013

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Carla Lupo Arch.

Carla
LUPO
N. 560
SEZ. A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva si trovano dislocati in Santa Caterina Villarmosa (CL) proprio all'inizio del Comune.

Gli immobili de quo fanno parte di un complesso di n. 10 alloggi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata, siti tra la strada vicinale Fiumara e la regia trazzera S. Caterina Villarmosa nel Comune di Santa Caterina Villarmosa.

Il lotto di terreno edificabile interessato all'intervento, all'epoca della realizzazione (giugno 2002), era ubicato in zona omogenea B2 (zona di completamento) dell'allora vigente programma di fabbricazione ed era censito al foglio n. 34, particelle nn. 489-590-591 (ex particelle nn. 493-494).

L'area risultava di proprietà della ditta C.G.F. amministratore unico (coniuge della debitrice) e la stessa appariva interamente urbanizzata e provvista di rete fognante, rete idrica e di pubblica illuminazione.

Una prima Concessione Edilizia la n. 2/99 è stata rilasciata in data 19 gennaio 1999. In essa si specificava che i lavori sarebbero dovuti iniziare entro il 19 gennaio 2000 e gli immobili avrebbero dovuto essere ultimati o resi abitabili o agibili entro il 19 gennaio 2002. Scaduta questa concessione edilizia, e non essendo ancora stati ultimati i lavori, è stata richiesta una nuova Concessione Edilizia con variante alla Concessione Edilizia n. 2/99. La nuova C. E. è la n. 36/2001 del 06 luglio 2001.

La Concessione Edilizia n. 36/2001 del 06/07/2001 prevedeva un intervento progettuale di costruzione di cinque corpi di fabbrica, articolati ognuno in due cellule abitative e posti tra loro in aderenza, aventi tipologia di alloggi a schiera di tipo duplex con scala esterna comune ed edificati su tre elevazioni fuori terra.

Per quanto riguarda l'articolazione e le destinazioni d'uso delle superfici nette interne si procedeva nel modo di seguito descritto:

- Piano terra con autorimessa ed annesso spazio di manovra e parcheggio, portico, cantina e locale tecnico da adibirsi a riserva idrica;
- Primo piano da adibirsi a zona giorno dell'alloggio, composto da soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, servizio igienico e veranda;
- Secondo piano da adibirsi a zona-notte dell'alloggio composto da tre vani letto, servizio igienico, ripostiglio, veranda e balcone.

Successivamente in data 17 giugno 2002 veniva presentata una nuova variante alla Concessione Edilizia n. 36/01 del 06/07/2001. La variante veniva approvata nella seduta del C.E.C. del 4 luglio 2003. L'intervento di modifica in corso d'opera approvato il 4/07/2003, rispetto a quanto previsto in concessione edilizia, manteneva lo stesso sistema tipologico e costruttivo dei corpi di fabbrica e le stesse articolazioni distributive e destinazione d'uso degli alloggi. Le variazioni riguardavano unicamente le superfici nette dei singoli alloggi e delle relative pertinenze che comportavano una diminuzione della superficie coperta, al piano di maggiore estensione, ovvero al secondo piano, da 644,88 a mq 623,68 mq, ed una diminuzione conseguente del volume occupato da 4.187,16 mca 4.083,91 mc.

Per quanto riguarda il sistema costruttivo ed i materiali impiegati nella realizzazione del complesso edilizio, dalla relazione tecnica a firma dell'Arch. _____ dell'8 maggio 2008 risulta che:

- Il sistema di fondazione è stato realizzato mediante platea nervata in conglomerato cementizio armato, analogamente in c.l.s. sono state realizzate anche le strutture intelaiate (travi e pilastri);
- I solai sono stati realizzati con travetti tralicciati misto a cemento armato;
- Le scale hanno una struttura di tipo a sbalzo in laterizio misto a cemento;
- La copertura, a falde, ha uno strato coibente del tipo "eraclit";
- Le tampognature perimetrali di chiusura sono realizzate in laterizio a cassetta con interposta intercapedine per uno spessore complessivo di cm 25;

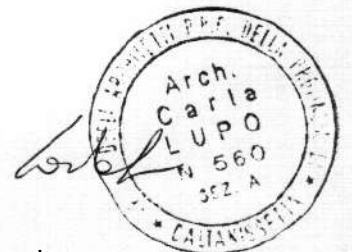




Fig. 4. Prospetto nord con particolare dell'accesso all'appartamento oggetto della proc. n. 30/2011 R.G. Es.

- Gli intonaci esterni sono realizzati a tre strati, con ultimo strato di finitura ad intonaco del tipo Li Vigni;
- I pavimenti interni ed i balconi sono in ceramica monocottura per esterni antigelo ed antiscivolo;
- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con doppio vetro a camera e chiusura con avvolgibili;
- La coloritura delle pareti è del tipo lavabile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

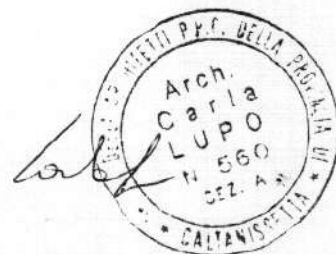


Carla Lupo
Architetto

- Le porte d'ingresso alle abitazioni, sono del tipo corazzato con rivestimento in noce;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano con boiler incorporato per l'erogazione dell'acqua calda ai servizi, completo di tubazioni in rame e con elementi radianti a piastra in alluminio o in acciaio, dimensionati a norma delle vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico.



Fig. 5. Prospetto nord con particolare dell'accesso all'appartamento oggetto della proc. n. 30/2011 R.G. Es, salendo le scale a destra .



Il codice della zona (come riportato dall'Agenzia delle Entrate- banca dati delle quotazioni immobiliari -) è "D1" e si tratta di microzona catastale n. 2. Nella zona insistono abitazioni civili articolate su due o tre livelli fuori terra il cui stato conservativo più frequente è quello **normale**. L'abitazione è censita in catasto come categoria A/2 (A/2 Abitazioni di tipo civile). Si tratta di unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di buon livello e dotazione completa di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili.

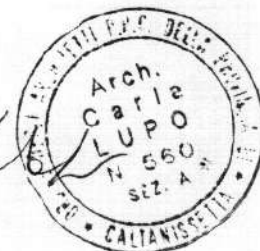
L'abitazione, come visionata a seguito di sopralluogo, oggi, risulta composta da un piano primo, comprendente vari ambienti (ingresso, ripostiglio, camera singola, soggiorno, cucina e bagno) e con affaccio diretto dal soggiorno su una verandina ed una corte di pertinenza e da un piano secondo adibito a zona notte composto da camera da letto con cabina armadio, camera studio-soggiorno, bagno e corridoio.

Secondo quanto riportato nella planimetria catastale e nel progetto approvato in data 4 luglio 2003 in variante alla concessione edilizia n. 36/2001, l'appartamento con accesso da nord, a destra dell'androne salendo le scale, corrispondente all'alloggio contrassegnato con il n. 8 nello schema planimetrico di progetto, doveva essere costituito al **piano primo** da:

- Un ampio ambiente adibito a soggiorno di complessivi mq interni 20,88 (cfr. allegato n. 7 progetto originale) con affaccio a nord a mezzo di una grande vetrata;
- Un ambiente da adibire a cucina-pranzo di complessivi mq interni 16,88 con affaccio diretto sulla veranda posta a sud e sulla corte di pertinenza;
- Un w.c. di mq interni 3,80 con accesso dalla cucina-pranzo e finestra posta sul fronte sud;
- Un vano scala interno di mq interni 4,53 che avrebbe condotto al piano superiore ove si trova la zona notte.

Al **piano secondo** da:

- Disimpegno di complessivi mq interni 4,16;
- Camera da letto di complessivi mq interni 11,88 con affaccio a nord su piccola veranda di mq 1,60;
- Camera da letto di complessivi mq interni 9,08 con finestra a nord;



- Ripostiglio di complessivi mq interni 1,90;
- Camera da letto di complessivi mq interni 14,39 con affaccio a sud su piccolo balcone di mq 2,75;
- Bagno di complessivi mq interni 7,57 che prende luce da una finestra posta a sud.

In realta' la situazione attuale all'epoca dei sopralluoghi (in data 9 luglio 2013 e in data 23 luglio 2013) effettuati dalla scrivente risulta essere completamente variata sia per quanto concerne la distribuzione interna del piano primo che quella del piano secondo.

Infatti come si evince dal copioso corredo fotografico infra testo nonché dal rilievo (cfr. allegati nn..... e foto infra testo dalla n. 3 alla n. 15) effettuato dalla scrivente, l'appartamento al **piano primo** risulta così composto:

- Da un ingresso soggiorno di complessivi metri quadrati interni 23,03 con affaccio diretto a sud sulla verandina di mq interni 3,15 e sulla corte di pertinenza esclusiva di circa mq 32,30;
- Un piccolo ripostiglio di mq interni 1,97;
- Una camera da letto di mq interni 10,66;
- Una cucina non abitabile di mq interni 5, 52;
- Un bagno di mq interni 5,48.

Al **piano secondo** si accede invece, come dichiarato dal Sig. _____ coniuge della debitrice _____ come visionato dalla scrivente in seguito di sopralluogo, da altra proprietà che corrisponde al sub 33 della particella 590 (cfr. allegato n. 1 e foto infra testo dalla n. 16 alla n. 30). Detta proprietà si appartiene alla Sig.ra _____ orella della deceduta Sig.ra _____, madre della attuale debitrice

Il Sig. _____ e ha dichiarato, in sede di sopralluogo, quanto segue: "L'immobile di cui alla proprietà della Sig.ra _____ risulta revocato da parte della curatela fallimentare



di cui le fornirò la documentazione in mio possesso ed è in attesa di giudizio in appello". In realtà la sottoscritta non ha mai ricevuto la sopra menzionata documentazione.

L'appartamento di cui al sub 33, come verificato dalla scrivente nelle date dei sopralluoghi effettuati (9 luglio 2013 e 23 luglio 2013), è in realtà abitato dal nucleo familiare della debitrice come si vede anche dalla targa apposta nell'androne di accesso agli appartamenti sub 33 e 34, entrando le scale a sinistra (cfr. foto sotto riportata).

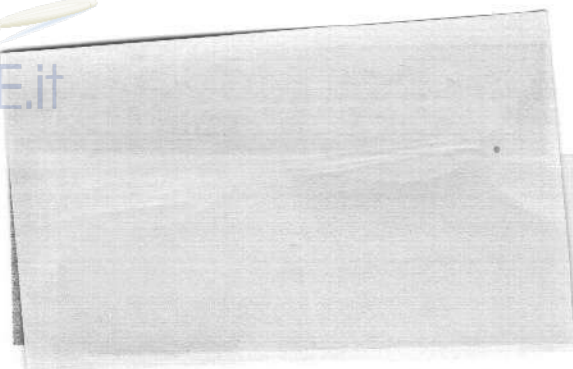


Fig. 6. Targa apposta all'ingresso del sub 33

Il Sig. [redacted] ha dichiarato, durante la stesura del verbale del 23/07/2013, che la Sig.ra [redacted] ha concesso, alla attuale debitrice [redacted] in comodato d'uso, l'appartamento di cui al sub 33.

Al piano secondo si accede dunque, unicamente, dall'appartamento contiguo corrispondente al sub 33 della particella 590. Anche per questo piano la distribuzione interna risulta ampiamente variata. Dalla scala che occupa unicamente il sub 33 ci si immette in un ballatoio che per metà fa parte del sub 33 e per metà del sub 34 oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare la superficie di ballatoio da attribuire al sub 34 è di mq interni 13,60 su cui affacciano gli accessi agli altri vani così distribuiti:

- Camera da letto matrimoniale di mq interni 13,09 con annessa cabina armadio di mq interni 5,45. La camera prende luce da una finestra posta sul fronte nord.
- Salotto di mq interni 15,21 con affaccio a mezzo di piccolo balcone di mq 1,60;
- Bagno di mq interni 5,92 con finestra posta sul fronte sud.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

La visita all'alloggio con le planimetrie e la strumentazione occorrente per le misurazioni in sito, mi ha permesso di valutare i fattori e le caratteristiche che concorrono a determinare la stima. Prendiamo in considerazione le principali:

Gli impianti: L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico entrambi sotto traccia e realizzati nel rispetto delle normative vigenti (L. 46/90 e succ. mod. e integr. "Norme per la sicurezza degli impianti"¹). In particolare l'impianto idrico, sia dei servizi che della cucina, è con tubazioni incassate in acciaio Manesmann protetto con guaina in plastica; l'erogazione è garantita da una riserva idrica posta a piano terra, interrata, con impianto di autoclave. L'impianto elettrico è sottotraccia a doppio circuito, con tubi in plastica autoestinguenti di idoneo spessore e fili in rame. L'impianto elettrico è completo di diramazione e di interruttore generale automatico con interruttore differenziale "salvavita". L'intero impianto è dotato di messa a terra realizzata all'esterno dell'edificio.

L'appartamento è dotato di allaccio alla rete urbana del metano.

Lo scarico dei reflui civili avviene mediante lo scarico nella fognatura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano con boiler incorporato per l'erogazione dell'acqua calda dei servizi, completo di tubazioni in rame e con elementi radianti a piastra in alluminio/acciaio e dimensionati a norma delle vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico.

¹ In particolare per quanto riguarda l'art. 7 punto 2 che recita "gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti"

Nel sopralluogo effettuato dal C.T.U., per nessuno degli impianti esistenti è stata esibita la certificazione di conformità alle norme C.E.I. di cui alla L. 46/90 e succ. mod. e interg..

E' presente l'impianto citofonico con il tipo a video.

Esposizione e luminosita': tutti i vani si presentano in buone condizioni di salubrità in quanto risultano ben areati ed illuminati.

Le finiture: i tramezzi sono realizzati con mattoni forati messi in costa dello spessore di 8 cm, in opera con malta cementizia; le pareti sono complete dei tre strati di intonaco.

Gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato preverniciato con doppio vetro a camera e chiusura con avvolgibili.

La porta d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in noce.

I pavimenti interni, nonché dei balconi e dei terrazzi, sono in ceramica monocottura per esterni antigelo ed antiscivolo. Le ringhiere a protezione dei balconi sono in ferro o in alluminio anodizzato con disegno semplice a liste verticali.

Le soglie esterne dei balconi e dei portoni d'ingresso, nonché le pedate dei gradini delle scale ed il rivestimento delle alzate, lo zoccoletto battiscopa ed i pianerottoli sia di arrivo che quelli intermedi sono in marmo di Carrara levigato e lucidato.

Gli intonaci esterni sono realizzati a tre strati con ultimo strato di finitura di intonaco del tipo "Li Vigni". La coloritura delle pareti interne è del tipo lavabile.

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura in noce; esse sono in parte realizzate con telaio maestro a muro, ad un'anta, ed in parte del tipo a "scomparsa". Solo il vano camera da letto del piano secondo presenta, a separazione della cabina armadio, una porta a vetro a scomparsa del tipo sabbiato.

I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle di ceramica decorata per un'altezza di cm 220. I sanitari sono in ceramica. Il bagno del piano secondo è dotato di vasca smaltata di dimensioni 170 x 70 cm. La rubinetteria è in ottone cromato.

La cucina ha solo la parete attrezzata rivestita con mattonelle di ceramica decorata mentre le altre pareti sono rifinite con pittura idrolavabile.

Spazio sfruttabile: l'appartamento risulta ben distribuito dal punto di vista planimetrico. I servizi sono adeguati al numero di vani abitabili.

Condizioni di stabilità e materiali impiegati per il sistema costruttivo: la costruzione si trova in ottime condizioni di stabilità e di conservazione.

Il sistema di fondazione è con travi rovesce in conglomerato cementizio armato come le strutture intelaiate (travi e pilastri).

I solai sono in laterizio misto a cemento armato.

La copertura è a falde ed è stata realizzata con solaio in latero cemento e sovrastante strato coibente del tipo Eraclit.

Le tampognature perimetrali di chiusura sono realizzate in laterizio a cassetta con interposta intercapedine per uno spessore complessivo di cm 30.

Stato urbanistico: L'immobile non è di interesse storico o artistico e non è soggetto ai vincoli di cui alle leggi n. 1089/1939 ("Tutela delle cose di interesse artistico o storico") e n. 364/1909 (Norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti").

Sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, necessarie per la piena funzionalità del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Superficie complessiva: la superficie utile netta (SUN superficie utile netta) dell'alloggio è stata calcolata escludendo per intero i muri interni e perimetrali, misura pertanto circa mq 100,00 (circa 46,66 il piano primo e 53,27 il piano secondo), come risulta altresì dall'allegato planimetrico catastale e dal rilievo operato dalla scrivente (cfr. allegato n.) mentre la

superficie commerciale², utilizzata per la stima del bene, è di circa 118,50 mq (piano primo circa mq 55,00 e piano secondo circa mq 63,50). L'altezza media interna dell'alloggio è di mt 2,70 dal piano di calpestio.

La distribuzione interna degli spazi, al netto delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi interni, è così articolata:

PIANO PRIMO

Cucina non abitabile (nello schema planimetrico catastale indicata come scala che conduce al piano superiore unita ad un piccolo ripostiglio sottoscala) presenta una superficie netta di ca. mq 5,52 e prende luce da un infisso che prospetta sul soggiorno. Tale ambiente presenta un'altezza interna di metri 2,75 dal pavimento;

Soggiorno mostra una superficie netta di ca. mq 23,03. Presenta un affaccio diretto sul fronte sud con una verandina di circa mq 3,15 ed una corte esclusiva di circa mq 32,30.

Bagno la configurazione di questo ambiente è stata variata rispetto alla planimetria catastale. Presenta una superficie netta di circa mq 5,48 e prende luce da una finestra posta sul fronte sud.

Camera da letto singola: questo ambiente è stato ricavato dalla vecchia distribuzione del soggiorno. Presenta una superficie netta di ca. mq 10,66 e prende luce da una finestra posta a nord.

Ripostiglio: anche questo ambiente è stato ricavato dalla vecchia distribuzione del soggiorno. Presenta una superficie netta di ca. mq 1,97.

PIANO SECONDO

Ballatoio: su questo ambiente affacciano tutte le camere del piano secondo di pertinenza del subaleno n. 34. Vi si accede salendo una scala interna che si diparte dal piano primo del sub 33 che non si appartiene alla debitrice. La superficie netta del ballatoio è di ca. mq 13,60.

² Per superficie commerciale si intende quella comprensiva dei muri interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, della metà dello spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari ed infine delle superfici accessorie ragguagliate secondo opportuni coefficienti.

Camera letto matrimoniale di ca. mq netti 13,09, con annesso vano per cabina armadio delle dimensioni interne nette di ca. mq 5,45. La camera prende luce da una finestra che prospetta sul fronte nord.

Salottino: detto vano presenta una superficie interna netta di ca. mq 15,21 ed ha un affaccio a sud a mezzo di balcone di ca. mq 1,60.

Bagno: presenta una consistenza di ca. mq interni (netti) 5,92 e prende luce da una finestra posta sul fronte esposto a sud.

RISPOSTA AL QUESITO b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano di comproprietà o meno con altri soggetti;*

RISPOSTA AL 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 delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

RISPOSTA AL 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;*

Per evidente connessione e stretta relazione si ritiene opportuno rispondere congiuntamente ai quesiti sopra elencati.

I beni oggetto della procedura esecutiva n. 30/2011 risultano catastalmente intestati unicamente a [redacted] a (debitrice) e pertanto non richiederebbero attività di divisione.

Tuttavia in sede di sopralluogo, e come poi riportato nella documentazione grafica prodotta, è stata profondamente variata la distribuzione interna dell'appartamento articolato su due livelli. In particolare è stata eliminata la scala interna di comunicazione tra le due quote (piano primo e piano secondo) in favore dell'inserimento al piano primo di un ambiente destinato a cucina non

abitabile (vano cottura), e, così, è stato reso indipendente il piano primo dal piano secondo. Per quanto riguarda invece il piano secondo, esso è stato inglobato nella proprietà adiacente (sub 33) che si appartiene alla Sig.ra [redacted] (soggetto estraneo alla procedura esecutiva n. 30/2011), attraverso un collegamento interno con scala di appartenenza al sub 33.

Per ricondurre l'appartamento contrassegnato con il sub 34 (oggetto della presente procedura esecutiva) allo stato originario occorrerà eseguire delle opere murarie che possono essere schematicamente individuate così:

- Eliminazione della cucina esistente al piano primo e ripristino della scala di progetto, per tale operazione la scrivente stima una spesa di circa 4.000,00 euro;
- Spostamento delle opere necessarie al funzionamento della cucina in altro ambiente per esempio nella camera singola del piano primo o nel soggiorno. Per tale operazione si stima una spesa occorrente di circa 2.000,00 euro;
- Tamponatura, al piano secondo, dell'area di appartenenza al sub 33 da quella di appartenenza al sub 34. Per tale operazione si stima una spesa occorrente di circa 4.000,00 euro;

In totale per la riconduzione in pristino dello stato originario dell'appartamento di cui al sub 34 si stima una spesa di circa 10.000,00 euro.

A tale spesa, trattandosi di opere murarie di una certa consistenza, andranno allegati gli elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato alla progettazione che dovrà presentare anche i nuovi calcoli strutturali, lo schema dello stato di fatto e della nuova sistemazione. I compensi per il tecnico e la presentazione della pratica edilizia potrebbero oscillare intorno ai 5.000,00 euro mentre i tempi per il rilascio della nuova autorizzazione edilizia e quelli legati alla regolarizzazione (eventuale sanatoria edilizia) dipendono unicamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa. Nel caso in cui alla sottoscritta si chiedesse di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile occorrerà che il Giudice ne dia espresso mandato.

Per quanto concerne invece il sub 24 della particella 590 del foglio di mappa 34 attualmente individuato catastalmente come box auto (categoria C/6), poiché durante i sopralluoghi si è evidenziata la presenza di un ampliamento corrispondente al vano che nelle planimetrie di

progetto è individuato come "vano tecnico inaccessibile: vasca di riserva idrica" e che adesso, come si può vedere nelle foto riportate infra testo ai nn. 40 e 41, è adibito a cucinotto, poiché la normativa non prevede che per gli ambienti contrassegnati come categoria C/6.

Difatti i garage, i box auto/autorimesse, gli scantinati e simili non possono essere abitati poiché per tali vani non sono rispettati i parametri minimi legati all'abitabilità. I parametri minimi da rispettare affinché l'immobile possa essere classificato ad uso abitativo e possa ottenere un certificato di abitabilità sono:

- Altezza media ponderale 2,70 metri (2,40 per i corridoi e sotto i soppalchi);
- Dimensione minima per monolocali per una persona 28 mq (servizi igienici inclusi);
- Dimensione minima per monolocali per due persone 38 mq (servizi igienici inclusi);
- Rapporto aeroilluminante minimo per ogni stanza 1/8 della superficie calpestabile;
- Dimensione minima per le camere da letto singole 9 mq;
- Dimensione minima per le camere da letto doppie 14 mq;
- Conformità dell'impianto idrico, elettrico e termico;
- Rispetto della normativa acustica.

RISPOSTA AL QUESITO d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

La documentazione prodotta è esaustiva atteso che è stata presentata la documentazione riguardante i passaggi del ventennio precedente al pignoramento.

RISPOSTA AL 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;

RISPOSTA AL 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

Per evidente connessione e stretta relazione si ritiene opportuno rispondere congiuntamente ai quesiti sopra elencati.

Come già precedentemente riportato in risposta al quesito "a" ed al quesito "i" l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva presenta delle incongruenze dal punto di vista catastale. Difatti risultano modificati, rispetto alla originaria planimetria catastale, alcuni ambienti interni posti al piano primo ed al piano secondo e la configurazione relativa alla scala di comunicazione tra i due livelli. Per riportare l'appartamento di cui al sub 34 (oggetto della presente procedura esecutiva) allo stato originario la scrivente stima una spesa approssimativa di circa 10.000,00 euro oltre le spese per il nuovo accatastamento stimabili in circa euro 1.000,00 e le eventuali spese legate alla sanatoria edilizia i cui costi dovranno essere valutati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa.

Si fa presente che avendo riscontrato tali anomalie in sede di sopralluogo, in data 9 luglio 2013 la scrivente ha presentato istanza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa - CL - (prot. n. 5079), per ottenere copia di eventuali documenti edilizi attestanti gli interventi edilizi operati all'appartamento (frazionamenti, autorizzazioni, manutenzione, rilascio del certificato di agibilità e abitabilità per gli immobili di cui ai sub 34 e 24 della particella 590 del foglio di mappa 34 del Comune di Santa Caterina Villarmosa ecc) nonché dati connessi ad eventuali concessioni edilizie in sanatoria. Inoltre, la sottoscritta, nella medesima istanza, in relazione agli stessi immobili per l'ipotesi di eventuale condono edilizio cd. differito previsto dall'art. 40, ultimo comma della L. 47/1985 e succ. mod. e/o integr., riguardante gli immobili

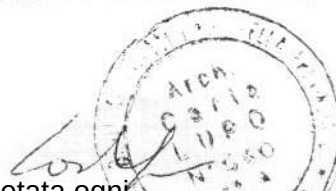
oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, ove la costruzione risultasse assentibile, richiedeva di avere rilasciato il prospetto della liquidazione.

All'istanza l'UTC di Santa Caterina Villarmosa rispondeva con nota del 26 luglio 2013 attestando *"che per gli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa 34 particella n. 590 subalterni nn 34 e 24 non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità e abitabilità"*.

Poiché non veniva data risposta alcuna in merito al prospetto di liquidazione per i beni qualora fossero considerati assentibili, la scrivente, in data 7 settembre 2013 presentava nuova istanza all'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa nella quale specificava altresì che l'Ufficio Tecnico rilasciasse quantomeno la *"documentazione attestante se gli immobili di cui sopra siano suscettibili o meno di sanatoria, ed in caso positivo quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa. Ove non sia possibile il rilascio della superiore documentazione circa l'esatta determinazione dell'oblazione e degli oneri, una documentazione attestante se esistono o meno procedure amministrative o sanzionatorie in corso"*. A tale istanza la scrivente accludeva anche il rilievo dello stato di fatto (pianta piano primo, pianta piano secondo, pianta del garage, sezione trasversale, sezione longitudinale e due prospetti nord e sud, in scala metrica 1:50) e la planimetria catastale dei sub 34 e 24.

Tuttavia, nonostante quanto richiesto con nota del 7 settembre 2013 e dopo svariati solleciti verbali effettuati ai tecnici dell'UTC di Santa Caterina, lo stesso ufficio rispondeva, soltanto in data 4 ottobre 2013 con nota protocollo n. 7134. Si riporta la nota per esteso:

"In risposta alla Vs. nota, in merito all'esecuzione immobiliare relativa all'immobile sito in Santa Caterina Villarmosa in Contrada Fiumara snc, costituito da un appartamento riportato al Catasto Urbano al foglio 34 particella 590 sub 34 e di un box auto riportato al foglio 34 part. 590 sub 24 si comunica che non essendo a conoscenza di eventuale difformità o opere abusive, quindi, della loro consistenza, non è possibile



attestare che l'immobile sia suscettibile di sanatoria, né, tantomeno, determinare gli oneri dovuti.

Si attesta, inoltre, che per il suddetto immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie in corso".

Pertanto la scrivente può solo consigliare sia per il box auto sub 24 che per l'appartamento di cui al sub 34 la **riconduzione in pristino** degli stessi che, per il box auto, andrebbe effettuata tamponando il vano dove oggi è stata impiantata una cucina e corrispondente nella planimetria di progetto al locale "vano tecnico inaccessibile: vasca di riserva idrica" (evidenziato nelle immagini infra testo ai nn. 40 e 41). Mentre per l'abitazione (sub 34) si potrà procedere come in risposta al quesito "i" di pag. 33 della presente relazione.

Faccio presente che qualora l'immobile in questione presenti elementi o parti di fabbricato chiaramente identificabili come realizzazione di epoca recente in assenza di Concessione Edilizia e lo stesso immobile venga acquisito a seguito di trasferimenti per procedure esecutive, il nuovo proprietario acquirente può procedere alla richiesta di Condonò Edilizio entro 120 gg. dall'acquisto, nei termini in cui al comma 6 dell'art. 40 della L.N. 47/85, rappresentando che la legge di Condonò Edilizio di riferimento è l'ultima approvata, ossia la L. 326/2003.

Si fa presente, che, tuttavia la Circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia del Territorio in data 9/07/2010, la quale approfondisce gli obblighi, introdotti dal comma 14 dell'art. 19 del D.I. n. 78/2010 (che impone ai venditori in sede di rogito di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria) precisa che **in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale** (spostamenti di porte, tramezzi ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto. Infatti, dato che gli interventi non vanno ad intaccare la rendita, basterà rilasciare un'attestazione di conformità dell'immobile. In presenza di una planimetria catastale che non riproduca fedelmente lo stato di fatto (reale) dell'immobile, il proprietario o il titolare dei diritti reali dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la

planimetria aggiornata, disinteressandosi di eventuali lievi incoerenze presenti sin dalla prima dichiarazione in catasto o riconducibili a vicende successive (ristrutturazione, trasformazione ecc..).

RISPOSTA AL QUESITO 1) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Sui beni oggetto della presente procedura esecutiva non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle oggetto del procedimento immobiliare del 30.01.2012 che ha dato luogo alla presente procedura.

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 11 settembre 2013 pressol'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - su [redacted] dalla data del 6 dicembre 2006 risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO del 6.12.2006 - Reg. part. 13859 Reg. Gen. 21466 - Atto di compravendita in Notar [redacted] rep. N.16997/5216 del 14/11/2006 su immobili siti in Caltanissetta;

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13 dicembre 2006 - Reg. part. 14031 Reg. Gen. 21741 - Atto per causa di morte - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE rep. N.1172/292 del 18/10/2006 su immobili siti in Caltanissetta- Santa Caterina Villarmosa.Sezione B:

Foglio 34 particella 590 subalterno 24 categoria C/6 consistenza 24 mq

Foglio 34 particella 590 subalterno 34 categoria A/2 consistenza 7 vani;

TRASCRIZIONE CONTRO del 4/07/2007 - Reg. part. 7874 Reg. Gen. 10738 - Rep. N. 1 dell' 11/06/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Santa Caterina Villarmosa (CL) . In tale atto si chiede la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Caltanissetta l'11 Giugno 2007.



TRASCRIZIONE CONTRO del 6/04/2011 Reg. Part. 3396 Reg. Gen. 4234 Rep. 370 del 24/03/2011 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Santa Caterina Villarmosa (CL)

Foglio 34 particella 590 subalterno 24 categoria C/6 consistenza 24 mq

Foglio 34 particella 590 subalterno 34 categoria A/2 consistenza 7 vani;

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2012 Reg. Part. 10915 Reg. Gen. 13054 Rep. 370 del 12/11/2012 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' su immobili siti in Santa Caterina Villarmosa (CL). In tale atto si legge che: "LA SIGNORA [REDACTED], NATA IL [REDACTED] A SAN CATALDO, DICHIARA ESPRESSAMENTE DI ACCETTARE L'EREDITA' DELLA PROPRIA MADRE [REDACTED], NATA A SANTA CATERINA VILLARMOSE IL [REDACTED] DECEDUTA IN DATA [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO g) *Indichi previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa in data 9 luglio 2013 (cfr. allegato n. 5) e rilasciato in data 26 luglio 2013 risulta che gli immobili individuati al foglio di mappa n. 34 part.lla 590 sub 34 e 24 ricadono in zona **B1 "Ambiti urbani totalmente edificati e consolidati"**.

Le aree B1 del Comune di Santa Caterina Villarmosa sono caratterizzate, oggi, da corpi di fabbrica costituiti da case a schiera. Sono abitazioni di nuova costruzione, uni o bi-familiari in buone condizioni.

Nell'attestato urbanistico, alla pagina 1, si precisa che "al momento della richiesta di concessione edilizia l'area sopra identificata ricadeva, secondo quanto previsto dall'allora vigente Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. del 17/03/1982 n. 91, nella Zona B2 – zona di completamento".

Una copia del certificato di destinazione urbanistica è stata inserita in calce alla presente relazione di consulenza tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 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 ecc.) 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 civici etc.);

Gli immobili sono dislocati in Santa Caterina Villarmosa (CL) e fanno parte di un complesso di n. 10 alloggi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata siti in contrada Fiumara.

Gli immobili sono dotati di concessione edilizia ma non di certificato di abitabilità/agibilità.

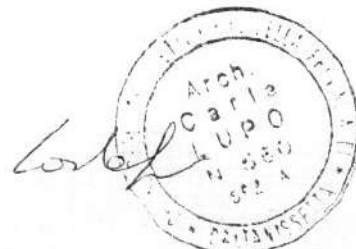
IMMOBILE 1 garage sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) Via Fiumara, Piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 34 particella 590 e sub 24.

L'immobile è costituito da un posto auto di consistenza catastale 24 mq.

L'autorimessa ha subito un intervento di ampliamento in difformità della concessione edilizia per il quale non è stato richiesto all'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa. L'ampliamento consiste nell'accorpamento al garage del vano contrassegnato in planimetria progettuale come "vano tecnico inaccessibile. Vasca di riserva idrica". In tale ambiente è stato realizzato un cucinino che dovrà essere necessariamente eliminato a favore del ripristino delle condizioni originarie.

IMMOBILE 2 abitazione si tratta di un appartamento destinato a civile abitazione di consistenza catastale 7 vani. Oggi l'appartamento risulta costituito a piano primo da: cucina non abitabile, soggiorno, bagno, camera singola, ripostiglio; al piano secondo da: ballatoio, camera da letto matrimoniale, salottino e bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inoltre l'appartamento del piano primo consta, di una verandina di mq 3,15 ed una corte esclusiva di circa mq 32,30.

L'immobile ha subito profonde variazioni che ne hanno variato la distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto ed in quelle catastali.

Per ricondurre l'appartamento allo stato originario occorrerà eseguire delle opere murarie (cfr. risposta al quesito "i") per le quali si stima una spesa di circa 10.000,00 euro.

L'abitazione come si trova allo stato attuale, censita come categoria A/2 (abitazione di tipo civile), presenta una consistenza di circa 118,50 metri quadrati commerciali³ (superficie commerciale è quella utilizzata per la stima del bene) ed una superficie interna netta di circa mq 100,00.

La struttura è realizzata con travi e pilastri in c.l.s., i solai sono in travetti tralicciati misto a cemento. Le tampognature perimetrali di chiusura sono realizzate in laterizio a cassetta con interposta intercapedine e misurano nel complesso 25 cm. Gli intonaci sono a tre strati del tipo Li Vigni. I pavimenti interni sono in monocottura, quelli esterni antigelo e antiscivolo. La coloritura delle pareti è del tipo lavabile. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato con doppio vetro a camera con chiusura con avvolgibili. La porta d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in noce. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura in noce. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle di ceramica decorata. I sanitari sono in ceramica. La rubinetteria è in ottone cromato.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia e realizzati nel rispetto della normativa vigente.

Lo scarico dei reflui avviene mediante allaccio alla fognatura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano con allaccio diretto alla rete urbana.

³ Per superficie commerciale si intende quella comprensiva dei muri interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, della metà dello spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari ed infine delle superfici accessorie ragguagliate secondo opportuni coefficienti.

Per nessuno degli impianti esistenti è stata esibita la certificazione di conformità alle norme C.E.I. di cui alla L. 46790 e succ.mod. e integr.

L'immobile non è soggetto a vincoli.

L'appartamento non è dotato di certificato di qualificazione energetica.

RISPOSTA AL QUESITO 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 riferimento del costo dell'eventuale sanatoria;*

Per qualsiasi metodologia estimativa adottabile, comune radice risulta essere la comparazione con dati noti, per i quali è necessario apprendere, analizzare ed elaborare, dal mercato nel quale si va ad operare, ogni storica contrattazione e/o giudizio estimativo reperibile e considerato credibile.

All'estimatore si chiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare, infatti, che l'accettazione di un dato ipotetico da parte degli interessati, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, trasforma il valore di previsione in un dato storico da poter quindi essere utilizzato i fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione, è da osservare come sia stata ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza, la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo di una libera contrattazione di compravendita; identificando così il più probabile prezzo di mercato.

Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell' UTE, perizie extragiudiziali giurate ecc...

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Nel caso della presente stima, si è stabilito di considerare attendibili, quali dati storici, i valori riportati dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare* curato dall'Agenzia del Territorio. La quale, a sua volta, utilizza quali fonti di rilevazione per le indagini, stime interne all'Agenzia, aste, atti di compravendita, se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, agenti immobiliari ecc...

Stima sintetica a valore di mercato

Il procedimento di stima sintetico si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare vi hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima, usando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale⁴.

A tale fine dalla sottoscritta oltre ai valori riportati dal summenzionato *Osservatorio del Mercato Immobiliare* curato dall'Agenzia del Territorio, sono state esperite delle indagini presso operatori del settore immobiliare e tenendo conto anche della conoscenza del mercato da parte della scrivente dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato (secondo semestre 2012) con riferimento ad immobili:

- *ubicati in posizione analoga*: nel comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in zona D1 – contrada Fiumara;
- *con stesse destinazioni d'uso*: abitazioni di tipo civile stato conservativo normale;

⁴ Per superficie commerciale si intende quella comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, della metà dello spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari e infine delle superfici accessorie ragguagliate secondo opportuni coefficienti.

caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili con opportune aggiunte o detrazioni, al bene.

Dalle indagini è emerso che in zona sono presenti immobili a prevalente tipologia residenziale perlopiù costituiti da abitazioni unifamiliari che si articolano su uno o due livelli. In base alle osservazioni effettuate nelle pagine precedenti e in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona su cui insiste il fabbricato, tenuto conto delle sue condizioni di stabilità, di manutenzione, della consistenza del bene e dei suoi dati metrici, dell'ubicazione degli immobile e delle caratteristiche della zona in cui sorge e di quant'altro dinnanzi descritto ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta si può ritenere che il valore attualmente corrente per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta oscillano, per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, tra euro 540,00 ed euro 800,00 al metro.

Assumiamo per l'appartamento il **valore medio di euro 670,00** a metro quadrato; tuttavia, in base alle osservazioni formulate nelle pagine precedenti della presente relazione e tenuto conto anche dei dati tecnici ed economici che incidono sulla valutazione (posizione del fabbricato rispetto al tessuto urbano, età, stato, qualità, destinazione e dimensione del bene ecc.) si ritiene equo applicare a detto valore (€/mq 670,00) dei **coefficienti di differenziazione**. I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Vale a dire che sono gli elementi che nei processi valutativi correggono la stima di un bene per meglio individuarne le caratteristiche rispetto ai valori normali⁵. Inoltre si considera un coefficiente di deprezzamento del 40% per la corte esclusiva, veranda e balconi il cui valore risulta pertanto di 402,00 €/mq.

⁵ Le tipologie di coefficienti generalmente incidenti su di una valutazione variano dagli accessori alle aree di inesigibilità alle aree esterne al certificato di agibilità, dal degrado manutentivo alla destinazione d'uso, dalla dilazione del prezzo ai diritti personali di godimento sulle cose e ai diritti reali, dalle finiture interne al livello di piano, e, ancora, dalla previsione di realizzazioni infrastrutturali alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali, dalla progettualità dell'intervento alla servitù prediale, dalla sovraordinarietà o sotto ordinarietà del cespite alla vetustà dell'immobile.

APPARTAMENTO piano primo e secondo

- stato e qualità dell'immobile A/2 (abitazioni di tipo civile) – Buono	coefficiente 1,25
La realizzazione del complesso edilizio è stata ultimata intorno al 2004 Età tra 0 e 9 anni	coefficiente 1,03
- destinazione dell'immobile- abitazione, villino a schiera su due livelli	coefficiente 1,02
- esposizione – sud - nord	coefficiente 0,95
- collocazione periferica (codice di zona D1 microzona catastale 2) strade e vicinanza con il centro cittadino (circa 300 metri)	coefficiente 1,10
- corte esclusiva	coefficiente 1,10
- finestratura con vetri doppi a camera d'aria	coefficiente 1,02
- abitazione situata al piano primo e secondo (sottotetto)	coefficiente 1,00
- pavimentazione prevalente in piastrelle, gres o simili (piano rialzato)	coefficiente 1,00
- serramenti esterni in pvc o alluminio anodizzato preverniciato	coefficiente 1,00
- serramenti interni in metallo ed altro	coefficiente 1,00
- dotato di riscaldamento autonomo	coefficiente 1,01
- posto auto	coefficiente 1,05
- privo di certificato di qualificazione energetica	coefficiente 0,96
- con video citofono	coefficiente 1,01
- dotato di persiane scuri o tapparelle	coefficiente 0,98
- dotato di impianto di acqua calda autonomo (boiler)	coefficiente 0,99
- aria condizionata autonoma parziale	coefficiente 1,01
	C.G.F. 1,551466779

E così:

670,00 €/mq x C.G.F. = Euro 1.039,48 e in c.t. Euro/mq 1.040,00

Inoltre l'appartamento del piano primo consta, di una verandina di mq 3,15 ed una corte esclusiva di circa mq 32,30, ed al piano secondo di un piccolo balcone di mq 1,60 a cui, si

attribuisce un valore di riduzione pari al 40% del valore di mercato dell'appartamento stesso
ovvero: €/mq 670,00 - 40% = €/mq 402,00.

Poiché:

- la superficie utile dell'alloggio è di circa 118,50 mq
- la superficie della corte esclusiva, veranda e balcone è di circa 37,05 mq

SINTETICAMENTE

Tipologia immobile	Consistenza mq	Valore del bene €/mq	Valore del bene in Euro
Appartamento Piani primo e secondo	mq 118,50	1.040,00 €/mq	Euro 123.240,00
Corte esclusiva, veranda e balcone	mq 37,05	402,00 €/mq	Euro 14.894,10
TOTALE			Euro 138.134,10

Per quanto sopra il valore che può attribuirsi all'appartamento costituito da piano primo e secondo, e con le pertinenze descritte nelle pagine precedenti, nonché della corte esclusiva, veranda e balcone ammonta a complessivi (valore approssimativo) Euro 138.134,10 ed in cifra tonda **138.200,00 (diconsi Euro centotrentottomiladuecento/00).**

Per quanto riguarda il garage individuato catastalmente al foglio 34 particella 590 sub 24, bisognerà prima tamponare il vano dove oggi è stata impiantata una cucina e corrispondente nella planimetria di progetto al locale "vano tecnico inaccessibile: vasca di riserva idrica" (evidenziato nelle immagini infra testo ai nn. 40 e 41). La consistenza catastale dichiarata in visura è di 24 mq in realtà con la superficie aggiunta corrispondente alla cucina è di mq 29 circa. Si suppone che si riconduca in pristino la situazione originaria e che pertanto la consistenza del vano autorimessa sia di mq 24.

Al garage si attribuisce, per lo stato in cui verte, e tenendo conto degli ultimi valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'anno 2012 secondo semestre, le cui quotazioni per i box in stato conservativo normale vertono tra i 270-380 €/mq un valore di euro 300,00.

Pertanto si avrà:

$300,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = \text{Euro } 7.200,00 \text{ (diconsi euro settemiladuecento)}$

RISPOSTA AL 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;*

Attesa la conformazione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituiti da abitazione su due livelli piano primo con corte esclusiva e veranda e piano secondo con accesso da appartamento limitrofo corrispondente al sub 33 di proprietà aliena alla presente procedura, nonché garage al piano terra con ingresso sul fronte nord, si consiglia prima della vendita, di regolarizzare i beni dal punto di vista catastale e successivamente procedere alla vendita dell'appartamento duplex anche in modo indipendente dal garage anche se si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, questo per garantire una maggiore vendibilità dei cespiti (sub 34 e 24).

RISPOSTA AL QUESITO o) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' I.V.A. fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto ad I.V.A. in quanto il debitore non svolge attività di impresa costruttrice.

Gli immobili non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2.8.1969.

RISPOSTA AL 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.*

Dagli atti è emersa una sostanziale correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

RISPOSTA AL QUESITO q) *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 le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 12 dicembre 2012 gli immobili non sono dotati di attestato di certificazione energetica.

Ai fini della valutazione energetica si fa presente che :

"L'Unione europea, con la direttiva europea 2002/91/CE del 16 dicembre 2002, partendo dalla constatazione che l'energia impiegata nel settore residenziale e terziario rappresenta oltre il 40% del consumo finale di energia della Comunità, ha messo a punto uno strumento giuridico finalizzato all'aumento dell'efficienza energetica nel settore edilizio. Lo strumento individuato è

la certificazione energetica degli edifici, introdotta al fine di orientare il mercato verso edifici a più alto rendimento energetico.

Con decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, è stata recepita in Italia la direttiva europea 2002/91/CE, prevedendo la redazione di un attestato di certificazione energetica (ACE), al fine di valutare la prestazione energetica di un edificio o di una unità immobiliare. Tale attestato è diventato obbligatorio, a partire dal 1° luglio 2009, per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

La certificazione energetica deve essere redatta secondo le indicazioni contenute nelle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", approvate dal Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con decreto del 26 giugno 2009 (G.U. n. 158 del 10/07/2009).

Le disposizioni nazionali sulla certificazione energetica trovano applicazione anche nella Regione siciliana sulla base di quanto previsto dall'art. 17 del Decreto legislativo 192/2005 che, in assenza di una apposita normativa regionale, stabilisce che le disposizioni nazionali trovano diretta applicazione anche nell'ambito delle Regioni e Province autonome.

Con decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell'energia n. 65 del 3/3/2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 25 marzo 2011 n. 13, l'Amministrazione regionale ha emanato disposizioni applicative delle norme nazionali.

Le norme nazionali sono state recentemente modificate ed integrate dalle disposizioni contenute nell'art. 13 del Decreto legislativo marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE. (11G0067)". In particolare, le nuove disposizioni prevedono l'obbligo di inserire, nei contratti di compravendita e nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, a partire dal 29 marzo 2011, una clausola con la quale l'acquirente o il locatario danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'edificio e l'obbligo di inserire, a

partire dal 1° gennaio 2012, l'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita⁶.

Pertanto a partire dal 29 marzo 2011 si è reso obbligatorio predisporre l'**Attestato di Certificazione Energetica (ACE)** non solo per la **vendita di immobili** ma anche nel caso di **contratti di locazione**, locazione finanziaria e affitto di azienda (nuovi o rinnovati, riferiti a una singola unità immobiliare o a più unità immobiliari).

Detto questo, ai fini della valutazione energetica è necessario effettuare una valutazione che comporta il rilascio della certificazione.

Il certificato di qualificazione energetica riguardante gli immobili ricadenti nell'ambito del territorio regionale dovranno essere inviati in copia alla Regione siciliana/Dipartimento regionale dell'energia, in conformità a quanto stabilito dalle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (D.M. 26 giugno 2009), emanate in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.⁷

Per predisporre il certificato di qualificazione energetica, ove ritenuta opportuna, è necessario che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dia al sottoscritto CTU espresso mandato, atteso che per il rilascio è necessaria una spesa che comporta un importo di Euro 300,00 per ogni unità abitativa. Tutto ciò in quanto dopo avere redatto lo schema di attestazione ACE bisognerà che il tecnico incaricato, regolarmente iscritto nell'elenco

⁶ Assessorato regionale dell'energia e dei servizi di pubblica utilità. Regione sicilia sito ufficiale.

⁷ **I soggetti abilitati alla certificazione e relativo elenco regionale:** La certificazione va richiesta dal titolare del titolo abilitativo a costruire, dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni. In attesa della emanazione del decreto previsto all'art. 4 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, l'attestato di certificazione energetica può essere redatto dai tecnici abilitati, così come definiti dall'allegato III del decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115. L'attestato di certificazione energetica deve essere rilasciato da un soggetto certificatore estraneo alla progettazione e alla direzione lavori. Secondo quanto stabilito dal D.D.G. 65/2011, i soggetti interessati dovranno richiedere l'iscrizione ad un apposito elenco regionale dei soggetti certificatori. La richiesta dovrà essere avanzata a questo Dipartimento regionale, sul modello di cui all'allegato "A" del decreto, scaricabile dalla apposita sezione di questo Dipartimento. L'iscrizione all'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione costituisce una procedura di preaccreditamento dei soggetti certificatori. A seguito della richiesta presentata dai soggetti interessati, sarà rilasciato un numero identificativo personale, attestante l'iscrizione nell'elenco regionale dei soggetti certificatori, che dovrà essere riportato negli attestati di certificazione energetica da inviare all'amministrazione regionale. A decorrere dal 180° giorno successivo alla data di pubblicazione del presente decreto sulla G.U.R.S., non saranno ritenuti validi gli attestati di certificazione energetica privi del numero di identificativo regionale del soggetto certificatore.

regionale dei certificatori, invii il medesimo attestato all'amministrazione regionale (Dipartimento Regionale dell'Energia).

Tuttavia la scrivente può, al momento, riportare alcune delle indicazioni che attestano l'immobile alla classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale pari a $222.2 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{anno}^8$.

Per diminuire l'indice di prestazione energetica globale (Ep GL) ed ottenere una classe energetica migliore si può operare un **intervento globale** che tenga conto:

- a) modifica della caldaia con caldaia con generatore a condensazione 4 stelle
- a) isolamento del piano primo con il piano della cantina (isolamento posto sul soffitto della cantina per es. con EPS polistirene o polistirolo espanso da applicare al soffitto);
- b) isolamento degli infissi (con vetro doppio LoE, telaio in PVC o tripli infissi);
- c) isolamento della muratura e della pavimentazione – trasmittanza termica delle strutture verticali - (con interventi definiti "a cappotto" o a "parete ventilata" sia all'esterno che nell'intercapedine).

In tal modo si abbasserebbe l'indice di prestazione energetica globale al valore di $98,6 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{anno}$ portando l'appartamento alla classe energetica "F" ma poco discosto dalla classe energetica "E" la cui soglia di accesso è di $97,4 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{anno}$.

Nella immagine sotto riportata si evidenziano le raccomandazioni sui possibili miglioramenti, in termini di prestazioni, dell'appartamento descritto nella procedura di certificazione, secondo i requisiti minimi al 2010 dei valori di trasmittanza termica e rendimento globale medio stagionale riportati nell'allegato "C" del decreto legislativo 311/2006.

⁸ L'indice di prestazione energetica è l'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno. L'indice indica quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale, la produzione di acqua calda sanitaria, il raffrescamento estivo e l'illuminazione artificiale (anche se ancora il calcolo degli ultimi due valori non è previsto nella normativa nazionale per gli edifici residenziali).

Consulenze | Analisi parametrica edificio |
Regolamento al 2010: Allegato C D.Lgs. 311/06

☒ Isolamento termico struttura opaca verticale
100% ☐ 50% ☐ 75%

☒ Isolamento termico coperture
100% ☐ 50% ☐ 75%

☒ Isolamento termico pavimento
100% ☐ 50% ☐ 75%

☒ Isolamento termico chiusure trasparenti
100% ☐ 50% ☐ 75%

☒ Rendimento globale medio stagionale riscaldamento

Energia Netta raggiungibile

Riscaldamento	61.2	kWh/m ²
ACS	15.8	kWh/m ²
Raffrescamento	53.6	kWh/m ²

Costo intervento _____ € Tempo di ritorno _____ anni

Raccomandazioni

Interventi	EPgl	Cl.	Tempo ritorno
Installazione di caldaia con generatore a condensazione a 4 stelle	236.8	G	
10 secondo dalla cantina con EPS polistireno polistirolo espanso	230.5	G	
Isolamento degli infissi, per es. con vetri tripli	297.6	G	
Isolamento della muratura con interventi "a cappotto" o a "parete ventilata"	224.3	G	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	98.6	F	<10 anni

Le presenti Raccomandazioni forniscono un'indicazione sui possibili miglioramenti, in termini prestazionali, dell'edificio descritto nella procedura di certificazione, secondo i requisiti minimi al 2010 dei valori di trasmittanza termica e rendimento globale medio stagionale riportati nell'Allegato C del decreto legislativo 311/06. Le caselle disattivate non consentono di selezionare le raccomandazioni corrispondenti in quanto gli stessi valori risultano peggiorativi rispetto a quello reale. Le percentuali si riferiscono ai relativi valori di trasmittanza termica limite.

4.) CONCLUSIONI

Dalle indagini esperite emerge quanto segue:

- 1) Il valore dei beni nel loro complesso (appartamento per civile abitazione catastato al foglio 34 del Comune di Santa Caterina Villarmosa - CL - part. 590/24 e autorimessa catastata alla particella 590/24) ammonta ad euro 145.400,00;
- 2) Il valore commerciale dell'appartamento duplex ricondotto allo stato originario è di euro 138.200,00;
- 3) Il valore commerciale dell'autorimessa ricondotta allo stato originario è di euro 7.200,00;
- 4) L'abitazione ha subito delle variazioni che ne hanno variato la distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto ed in quelle catastali. Per ricondurre l'appartamento allo stato originario occorrerà eseguire delle opere murarie e delle modifiche interne (cfr. risposta al quesito "i") per le quali si stima un importo di circa 10.000,00 euro oltre alle spese per la regolarizzazione urbanistica che verrà stabilita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa ed agli oneri legati alla regolarizzazione catastale;
- 5) Per riportare il garage/autorimessa allo stato originario occorrerà semplicemente tamponare la parete dove in origine era collocato il "vano tecnico inaccessibile: vasca di riserva idrica".

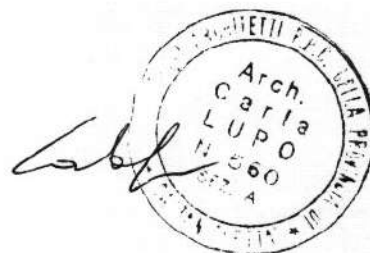
Carla Lupo
Architetto

Riferendosi all'esame dei documenti, nonché ai rilievi, accertamenti ed indagini effettuati dopo approfondito studio, la sottoscritta ritiene di avere dato risposta ai quesiti posti. Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta li 10.10.2013

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Carla Lupo



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di consulenza tecnica

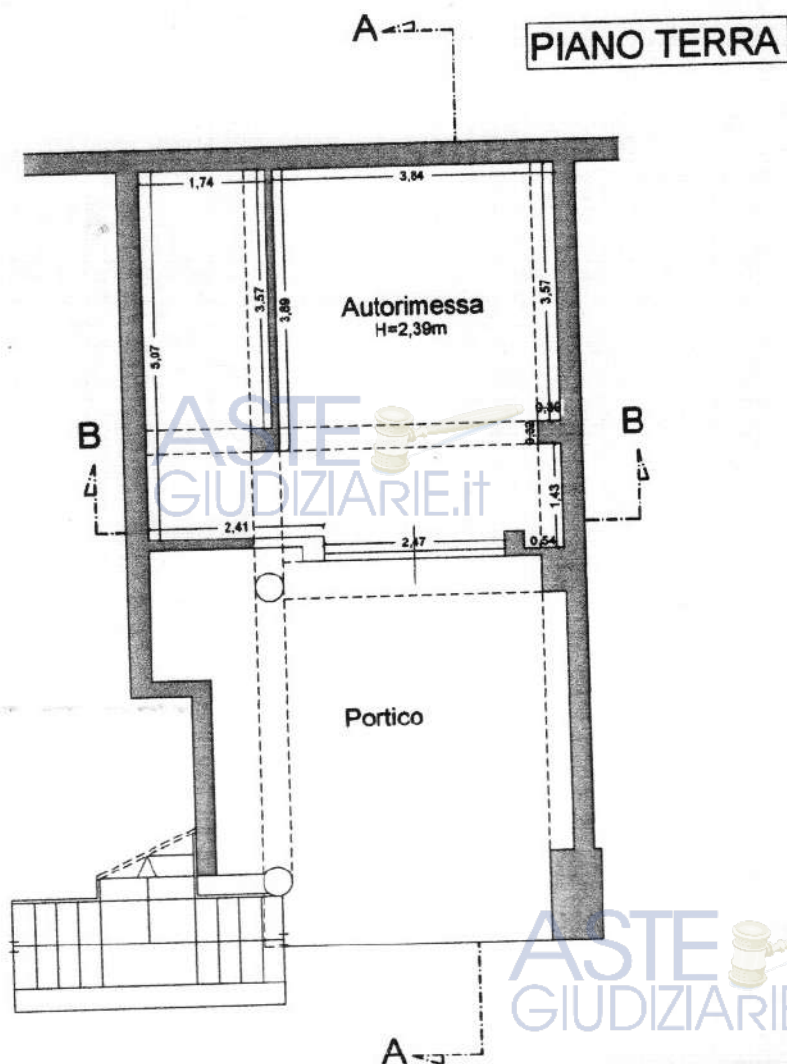
anno 2013 Addì 11 del mese di ottobre
in Caltanissetta e nella Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale, è personalmente comparso il consulente tecnico nominato di ufficio Sig. Arch. Carla Lupo il quale in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la relazione di consulenza tecnica redatta ed allegati.

IL CANCELLIERE

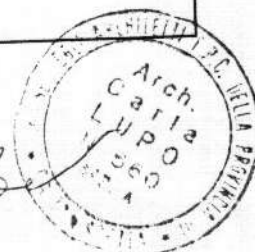
IL CONSULENTE TECNICO

RIEVO METRICO DI UN GARAGE/AUTORIMESSA SITO IN
SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) IN CATASTO AL FOGLIO
DI MAPPA N. 34 PART. 590 SUB 24 - PIANO TERRA -

TAVOLA 1

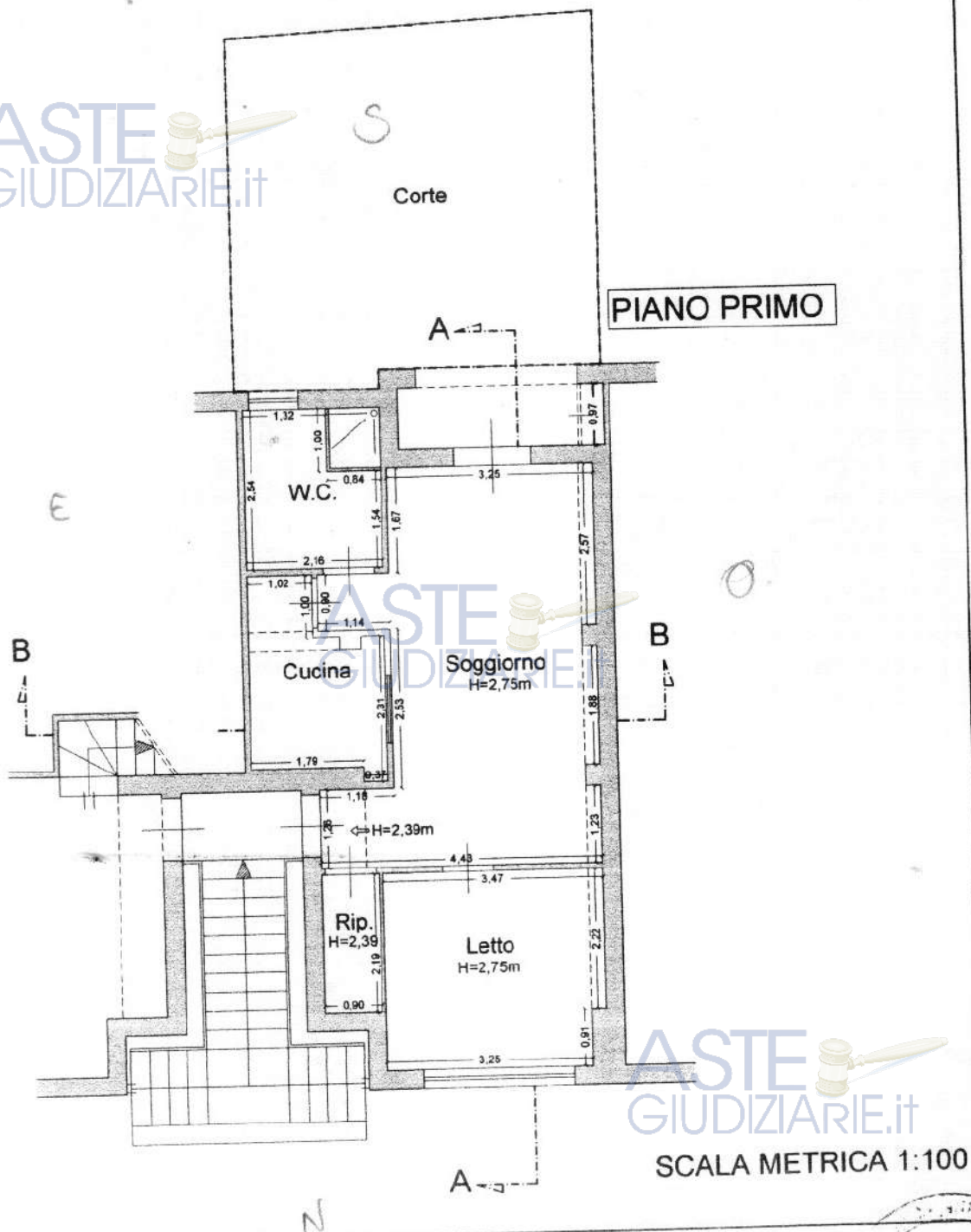


SCALA METRICA 1:100



RIEVO METRICO DI UN APPARTAMENTO SITO IN SANTA
TERINA VILLARMOSSA (CL) IN CATASTO AL FOGLIO
MAPPA N. 34 PART. 590 SUB 34 - PIANO PRIMO -

TAVOLA 2

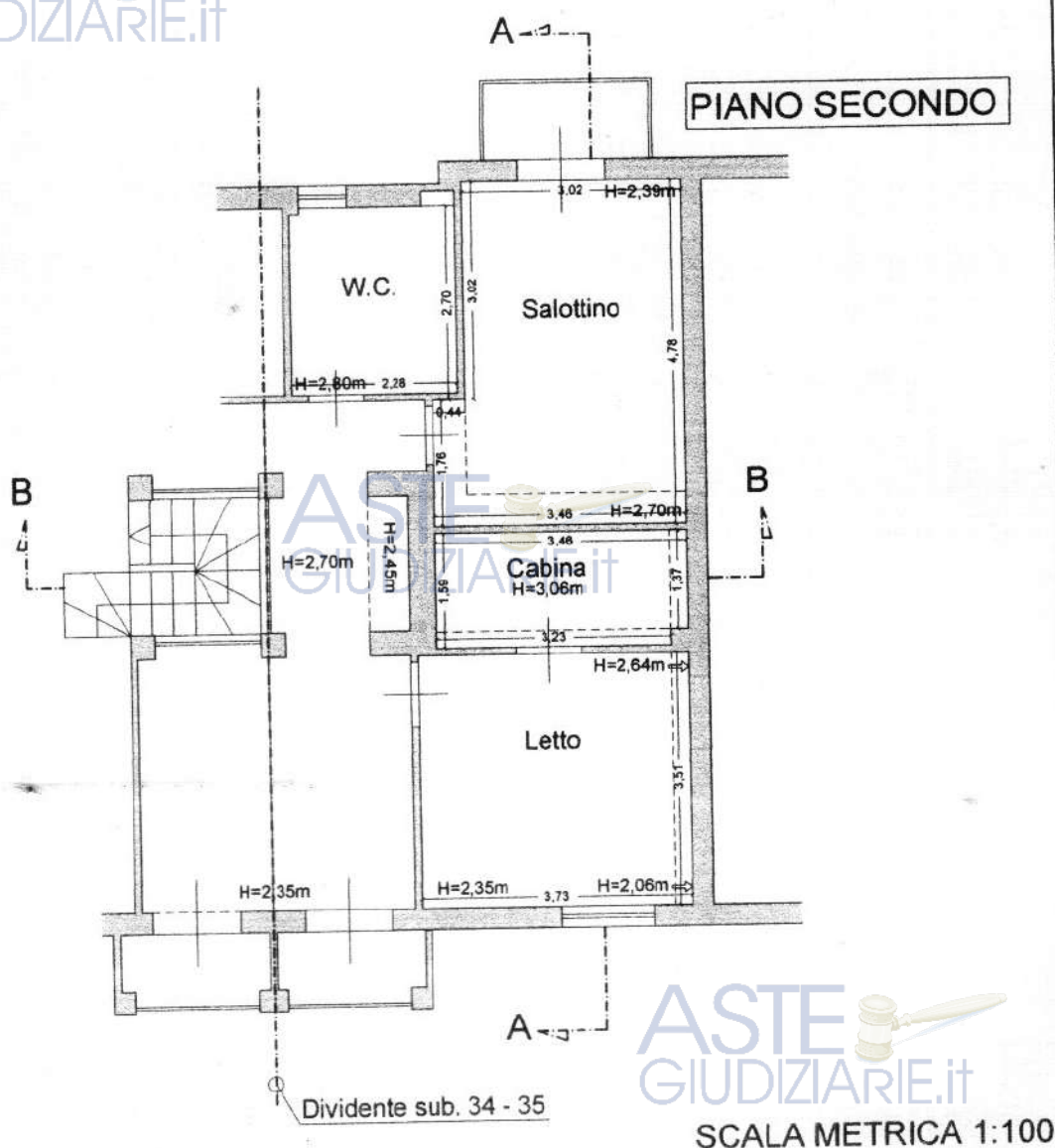


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEVO METRICO DI UN APPARTAMENTO SITO IN SANTA
TERINA VILLARMOSSA (CL) IN CATASTO AL FOGLIO
MAPPA N. 34 PART. 590 SUB 34 - PIANO SECONDO

TAVOLA 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

