



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COPIA ORIGINALE

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare N. 33/2009 R.G. Es.

Promossa da:

Contro:

Ill. mo Giudice dell'esecuzione

dott. Patrizia Mirenda

C.T.U.
dott. arch. Luigia Maria Giunta



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Causa civile 33/2009 R.G.Es.
Giudice dell'esecuzione: Dott. Patrizia Mirenda
Promossa da: [REDACTED]
Nei confronti di: [REDACTED]
C. T. U.: dott. arch. Luigia Maria Giunta

La presente relazione consta dei seguenti capitoli:

I	PREMESSA E NATURA DEL MANDATO	pag. 2
II	ESAME DEGLI ATTI;	pag. 4
III	EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI;	pag. 4
IV	RISPOSTA AI QUESITI;	
	a) Identificare esattamente i beni pignorati,	pag. 5
	b) Verificare la proprietà dei beni in capo	pag. 8
	c) Accertare l'esatta provenienza dei beni.....	pag. 9
	d) Precisare, ... la completezza della documentazione....	pag. 9
	e) Accatastamento dei beni.....	pag. 10
	f) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sui beni.....	pag. 10
	g) destinazione urbanistica dei beni	pag. 11
	h) Conformità dei fabbricati alle vigenti norme	pag. 11
	i) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore....	pag. 12
	j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	pag. 12
	k) Valore di ciascun immobile	pag. 14
	l) opportunità di procedere alla vendita in un unico o più lotti.....	pag. 19
	m) documentazione fotografica e planimetria catastale dei fabbricati....	pag. 19
	n) valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato....	pag. 19
	o) pagamento dell'IVA, e art. 13 Legge 408/49	pag. 20
	p) correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento	pag. 20
	q) certificato di Qualificazione Energetica....	pag. 20
V	ALLEGATI ;	pag. 25

I. PREMESSA E NATURA DEL MANDATO

La sottoscritta dott. arch. Luigia Maria Giunta, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n. 557 ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, con ordinanza dell'Illustrissimo G. E del Tribunale di Caltanissetta dott. Patrizia Mirenda, veniva convocato all'udienza del 10 Maggio 2010 per la causa iscritta al n. 33/2009 R.G.Es. promossa  durante la quale prestava giuramento di rito, accettava l'incarico e veniva invitato a rispondere ai seguenti quesiti (Ved. All. "A"):

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verificare 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) Accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accertare se i beni immobili risultano 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 d'idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione;
- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso d'irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo d'oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- i) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- k) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verificare 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) Indicare se l'immobile sia dotato del certificato di Qualificazione Energetica e allegarlo alla relazione ove esista. In caso contrario indicare se sia possibile adeguare l'immobile alla disciplina energetica e specificare quali sono i costi necessari per il suddetto adeguamento.

II. ESAME DEGLI ATTI

La produzione consta della seguente documentazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare del tribunale di Caltanissetta;
2. Certificazione ex art. 567 c.p.c. redatto da Notaio [REDACTED]
3. Certificato di residenza

III. EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI

In data 7 giugno 2010, la sottoscritta ha provveduto a trasmettere alle parti in causa a mezzo raccomandata con A.R., comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali da effettuare in data 21 giugno 2010 (*Ved. All. "B"*). La stessa riceveva l'avviso di ricevimento controfirmato relativamente alla raccomandata indirizzata agli Avv.ti [REDACTED] di parte creditrice, ma non riceveva alcun avviso di ricevimento controfirmato dal [REDACTED] la cui raccomandata veniva restituita il 19 giugno alla scrivente per trasferimento (*Ved. All. "B"*). Dopo aver effettuato ulteriori ricerche in merito alla residenza del debitore, in data 21 Aprile la sottoscritta concordava telefonicamente per il giorno successivo alle ore 10,30 un appuntamento con il [REDACTED] presso la sua abitazione.

Pertanto, le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio il 22/06/10 alle ore 10,30 in Acquaviva Platani, presso l'immobile di via Marino Mistretta n. 22 e a seguire sul fondo agricolo e sull'immobile ubicati in contrada Cirillo e si sono concluse lo stesso giorno.

Nel corso del sopralluogo, alla costante presenza del [REDACTED] la sottoscritta ha effettuato le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto. Nella fattispecie, relativamente all'immobile sito in Via Marino Mistretta, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico (*Ved. All. "D"*) ed il rilievo metrico per poter redigere la planimetria (*Ved. All. "E"*), mentre per quanto attiene l'immobile e il fondo di contrada Cirillo si è effettuato il rilievo fotografico

(Ved. All. "D") e una misurazione atta a verificare la conformità degli elaborati planimetrici catastali esistenti (Ved. All. "F"). Le operazioni peritali si sono concluse lo stesso giorno con la lettura e sottoscrizione del verbale alle ore 12:00 (Ved. All. "B").

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

- all'ufficio Urbanistica del Comune di Acquaviva Platani, *il certificato di destinazione urbanistica* dei beni oggetto dell'atto di pignoramento (Ved. All. "H") per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica degli immobili rispetto alle concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e/o agibilità, visionando copia della documentazione depositata agli atti.
- all'ufficio Anagrafe del Comune di Acquaviva Platani, *il certificato di residenza* del [REDACTED] [REDACTED] (Ved. All. "I").
- all' U.T.E. di Caltanissetta, *le visure catastali* (Ved. All. "G") e *le planimetrie* (Ved. All. "F") per verificare i dati catastali riferiti agli immobili ed accertarne la loro rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato negli atti di pignoramento.
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta per verificare, attraverso un'ispezione ipotecaria, eventuali trascrizioni sui beni pignorati (Ved. All. "L").

IV. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

I beni pignorati fanno parte della procedura di esproprio n. 33/2009.

La procedura riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] nei confronti dei [REDACTED] per:

- **Fabbricato sito in Acquaviva Platani (CL) via Marino Mistretta, 22 censito al foglio n. 6 particella 955 sub 4 (ex 3), piano terra, Cat. A/6, consistenza vani 6,5 (ex 3,5);**
- **Fabbricato sito in C/da Cirillo Acquaviva Platani (CL) censito al foglio n. 4 particella 613, piano terra, Cat. A/3, consistenza vani 3,5;**
- **terreno sito in C/da Cirillo Acquaviva Platani (CL) censito al foglio n. 4 particella 61, esteso are 12.40;**
- **terreno sito in C/da Cirillo Acquaviva Platani (CL) censito al foglio n. 4 particella 57, esteso are 24.48;**

Descrizione dei beni pignorati, a seguito del sopralluogo e dell'esame della documentazione:

LOTTO 1 : Fabbricato sito in Acquaviva Platani (CL) via Marino Mistretta, 22 censito al foglio n. 6 particella 955 sub 4 (ex 3), piano 1S-T-1-2, Cat. A/6, consistenza vani 6,5 (ex 3,5);

L'immobile in questione di proprietà dei [REDACTED] è ubicato nel centro storico di Acquaviva Platani, in Via Terranova 22 (*Vedi All. "D" foto 1-24*) è distinto in catasto al N.C.E.U. di Acquaviva Platani al Fg. 6 particella 955, sub 4 (ex 3).

Dalle ricerche effettuate dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva Platani su indicazioni del sottoscritto C.T.U. non è stata individuata alcuna licenza o concessione edilizia ne alcuna certificazione di abitabilità relativa al fabbricato in quanto costruito in epoca antecedente al 1967. Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è altresì constatato che non risulta alcuna planimetria relativa a tale immobile, ma solo il Mod. 5 ossia accertamento e classamento del 29/05/1970 alla partita 584.

Alla predetta partita l'immobile risulta composto da 2 vani effettivi, con una cucina, una latrina e un ripostiglio quali accessori diretti sono altresì dichiarati un locale di sgombero e un soprascala come accessori complementari. Il sottoscritto CTU a seguito del mandato ha provveduto alla redazione della planimetria (*Vedi All. "E"*) ed all'integrazione della planimetria mancante ossia presentazione del Docfa all'ufficio competente (*Vedi All. "F"*). L'aggiornamento dei dati catastali è stato eseguito sotto forma di ampliamento in sopraelevazione tenuto conto che il soprascala

era già presente nel classamento del 29/05/70. il sottotetto ha un'altezza media 2,5 m. Pertanto l'immobile ha subito variazioni catastali, ma è conforme.

Le visure catastali aggiornate si allegano alla presente relazione (*Vedi All. "G"*)

L'immobile si sviluppa sostanzialmente in altezza, dalla via Marino Mistretta sono visibili 3 elevazioni fuori terra.

Al piano seminterrato si trova un locale deposito di circa 25,00 mq. cui si accede direttamente dalla via Mariani che è altresì collegato al vano a piano terra tramite una piccola scala a chiocciola (*Vedi All. "D" foto 7-8*).

Al piano terra si trova un vano di circa 24,00 mq adibito a soggiorno (*Vedi All. "D" foto 5-6*), al primo piano si trovano il bagno (*Vedi All. "D" foto 17*) ed un vano 18,00 mq circa adibito cucina dotato di balcone (*Vedi All. "D" foto 11-16*) ed infine nel sottotetto sono presenti un altro vano ed un ulteriore doppio servizio (*Vedi All. "D" foto 18-24*). Due rampe di scale e la scala a chiocciola collegano i vari piani dell'immobile.

Per la distribuzione interna degli spazi si rimanda alla planimetria (*Vedi All. "E"*).

L'immobile è in buono stato di conservazione poiché è stato ristrutturato recentemente dal proprietario.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito b) *“Verificare 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”;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni risultano essere esclusivamente di proprietà del debitore ovvero del [REDACTED]
come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED]

Quesito c) *“Accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”*

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

- Il fabbricato ed il fondo pertinenziale sito in Acquaviva Platani, C/da Cirillo sono stati acquisiti con atto di compravendita del 20/07/2005 rep. [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di CL il 27/07/2005 ai n.ri [REDACTED] mentre il sig. [REDACTED] era “di stato civile libero”.
- L'immobile sito in Acquaviva Platani, Via Marino Mistretta, 22 è stato acquistato con atto di compravendita del 18/05/2006 rep. [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] mentre il sig. [REDACTED] era “legalmente separato”.

Dalle risultanze delle visure catastali, dall'Agenzia delle Territorio di Caltanissetta, e dalla certificazione ex art. 567 c.p.c redatta dal Notaio [REDACTED] il 14/12/2009 le trascrizioni nel ventennio anteriore sono continue.

Va precisato che nel ventennio anteriore al 23/06/09, data di trascrizione del pignoramento in oggetto, e al 20/08/2010 data di ispezione ipotecaria (*Vedi All. “L”*) esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1. ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del 16/07/2008, del Tribunale di Caltanissetta, iscritta presso l'Agenzia delle Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai n.ri [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Montante ipotecario € [REDACTED]
2. ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Territorio di Caltanissetta il 20/01/2009 ai n.ri [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in Caltanissetta - Montante ipotecario € [REDACTED]

Quesito d) *“Precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”*

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

La sottoscritta ha dovuto richiedere un certificato di residenza aggiornato del [REDACTED]

(Vedi All. "I") poiché questi risultava trasferito dall'indirizzo di residenza indicato nel fascicolo.

Quesito e) *"Accertare se i beni immobili risultano 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 correzione o redazione"*

I beni in oggetto sono regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta. Ad oggi gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali.

In particolare: per quanto concerne l'immobile sito in via Marino Mistretta, 22 dalle indagini effettuate presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è constatato che non risultava alcuna planimetria catastale anche se l'accertamento e il classamento sono datati 29/05/1970 alla partita 584.

Alla predetta partita l'immobile risultava composto da 2 vani effettivi, con una cucina, una latrina e un ripostiglio, quali accessori diretti, sono altresì dichiarati un locale di sgombero e un soprascala come accessori complementari. Il sottoscritto CTU a seguito del mandato ha provveduto alla redazione della planimetria (Vedi All. "E") ed all'integrazione della planimetria mancante ossia presentazione del Docfa all'ufficio competente (Vedi All. "F"). L'aggiornamento dei dati catastali è stato eseguito sotto forma di ampliamento in sopraelevazione tenuto conto che il soprascala era già presente nel classamento del 29/05/70. Pertanto l'immobile ha subito variazioni catastali.

Quesito f) *"Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento"*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio alla sezione Ispezione Ipotecaria risultano nel ventennio anteriore al 23/06//09, data di trascrizione del pignoramento in oggetto, ed in particolare al 20/08/2010 (Vedi All. "I") le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli di seguito elencate:

1. ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del 16/07/2008, del tribunale di Caltanissetta, iscritta presso l'Agenzia delle Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai n.ri

[REDACTED] a favore di [REDACTED] - Montante ipotecario € [REDACTED]

2. ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Territorio di Caltanissetta il 20/01/2009 ai n.ri

[REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in Caltanissetta - Montante ipotecario € [REDACTED]

Quesito g) *"Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acquaviva Platani il 21/06/2010 (Vedi All. "H") si desume che:

- il fondo agricolo sito in C/da Cirillo distinto con le particelle 57 e 61 del foglio di mappa n. 4 ricade, secondo le indicazioni degli elaborati del Piano Regolatore Generale del Comune di Acquaviva Platani vigente dal 09/07/1980, in zona "E" denominata verde agricolo, non si riscontrano vincoli edificatori;
- l'immobile sito in C/da Cirillo distinto in catasto al di mappa n. 4 particella 613 è stato realizzato con concessione edilizia del 10/08/1976;
- l'immobile sito in Via Marino Mistretta, 22 distinto in catasto al foglio di mappa n. 6 particella 955 sub 4 (ex 3) è stato realizzato in data antecedente al 1967.

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

Presso l'ufficio urbanistico del comune di Acquaviva Platani, si è constatato che:

- l'immobile sito in C/da Cirillo distinto in catasto al di mappa n. 4 particella 613 è stato realizzato con concessione edilizia del 10/08/1976. L'immobile è conforme al progetto, ad eccezione di una piccola porta esterna sul retro del fabbricato che da accesso ad un piccolo vano seminterrato (*Vedi All. "D" foto n. 26*).

- l'immobile sito in Via Marino Mistretta, 22 distinto in catasto al di mappa n. 6 particella 955 sub 4 ex 3 è stato realizzato in data antecedente al 1967.

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

Quesito i) *"Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio"*

Gli immobili in oggetto risultano in ditta a [REDACTED] che ne detiene l'uso ed in particolare come si evince dal certificato di residenza (*Vedi All. "I"*) l'immobile sito in Via Marino Mistretta, 22 costituisce abitazione principale.

Quesito j) *"Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto"*

Come più volte ribadito i beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel territorio di Acquaviva Platani, regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e conformi agli strumenti urbanistici. Tali beni non sono sottoposti a vincoli artistici e storici.

- Il fabbricato singolo ad uso abitazione, ubicato in Via Marino Mistretta, 22 è stato costruito prima del 1967, ha una superficie lorda commerciale pari a 118,08 mq, una superficie utile pari a 71,60 mq e una superficie non residenziale pari a 34,62 mq. (24,91 vano deposito + 9,71 balcone).

Si sviluppa sostanzialmente in altezza, dalla via Marino Mistretta sono visibili 3 elevazioni fuori terra. Al piano seminterrato si trova un locale deposito di circa 25,00 mq. cui si accede direttamente dalla via Mariani che è altresì collegato al vano a piano terra tramite una piccola scala

a chiocciola (*Vedi All. "D" foto 7-8*). Al piano terra si trova un vano di circa 24,00 mq adibito a soggiorno (*Vedi All. "D" foto 5-6*), al primo piano si trovano il bagno (*Vedi All. "D" foto 17*) ed un vano adibito cucina dotato di balcone (*Vedi All. "D" foto 11-16*) ed infine nel sottotetto sono presenti un altro vano ed un ulteriore doppio servizio (*Vedi All. "D" foto 18-24*). Due rampe di scale e una scala a chiocciola collegano i vari piani dell'immobile.

La struttura è realizzata in muratura portante dello spessore di cm. 35 circa, il prospetto esterno presenta una finitura di tipo Livigni color giallo ocre in discreto stato di conservazione, al momento il tetto non necessita di manutenzione, gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in PVC, alcune finestre sono dotate di doppio infisso.

Per quanto riguarda l'interno, l'immobile è in buono stato di conservazione anche perché è stato recentemente ristrutturato dal proprietario. L'intonaco interno è realizzato con pannelli di cartongesso, i pavimenti sono in ceramica monocottura colore cotto di buona qualità, le porte interne (presenti solo al primo piano) sono in tamburato color legno, il rivestimento dei bagni è realizzato con piastrelle in ceramica di discreta qualità e i sanitari sono in buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, e al piano sottotetto è presente una pompa di calore. L'immobile non è dotato di certificazione di conformità degli impianti resa ai sensi del DM 37/08 ex Legge **46/90**.

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito K) “ *Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un’offerta minima in aumento*”

Criterio e metodo di stima

La stima dei fabbricati è stata effettuata con due distinti metodi:

- per comparazione dei prezzi di mercato, ovvero per confronto con beni simili di prezzo noto, sulla base di parametri di confronto rapportabili direttamente col valore;
- a valore di costruzione, basato sul costo unitario medio di costruzione di immobili simili e sull’incidenza del costo dell’area di sedime, riducendo infine il valore a seconda della vetustà e dello stato di manutenzione dell’immobile;

Il più probabile valore di mercato è ottenuto quindi come media dei valori determinati con i due distinti metodi.

Non si è preso in considerazione il metodo per capitalizzazione del reddito in quanto, non essendoci nel comune interessato un vero mercato degli affitti la determinazione dei parametri di reddito e di redditività non sarebbero stati attendibili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La stima del valore di mercato dei fondi rustici in oggetto è stata effettuata mediante il procedimento diretto sintetico per comparazione dei prezzi di mercato sulla base del parametro tecnico della superficie.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine sia sul costo di costruzione che sul prezzo di vendita di fabbricati, aree edificabili ed appezzamenti simili a quelli oggetto della stima nel Comune di Acquaviva Platani e nei comuni limitrofi, al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione.

Premesso che:

- la superficie commerciale dei fabbricati si determina sommando la superficie utile, al lordo dei muri esterni e dei divisorii interni, con il 50% della superficie non residenziale (*locale di sgombero e deposito attrezzi*) mentre le pertinenze (*portico*) vengono considerate in ragione di $\frac{1}{4}$ della superficie;
- la cubatura dei fabbricati si determina moltiplicando la superficie lorda di questo per la sua altezza media;
- le percentuali di deprezzamento per vetustà sono quelle usualmente applicate sul mercato per gli immobili non di nuova costruzione;
- i fondi di prezzo accertato hanno dimensioni che si avvicinano a quelli dei fondi in oggetto di stima che presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dotazioni, ordinamenti colturali e produttivi nonché forma di conduzione del tutto analoghi a quelli dei fondi da stimare;
- i prezzi noti sono realizzati in condizione di libera contrattazione e si riferiscono a fondi senza scorte e senza presenza di frutti pendenti;

Sulla scorta delle precedenti considerazioni si ritiene che:

- il valore unitario del fabbricato ad uso abitazione ubicato nel centro abitato sia di Euro 600,00/mq. commerciale, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente sia negativamente;

- il valore unitario del fabbricato ad uso abitazione ubicato in zona agricola per il pessimo stato di conservazione, sia di Euro 300,00/mq. Commerciale;
- per il fabbricato ad uso abitazione ubicato nel centro abitato, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive e del livello delle finiture, il costo di costruzione è pari a Euro 160,00/mc., l'incidenza del costo dell'area è di Euro 40,00/mc., il deprezzamento per vetustà (50 anni ma ristrutturato) è del 16%;
- per il fabbricato ad uso abitazione ubicato in zona agricola, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive e del livello delle finiture, il costo di costruzione è pari a Euro 140,00/mc., l'incidenza del costo dell'area è di Euro 20,00/mc., il deprezzamento per vetustà (34 anni) è del 19%; a questo fabbricato si applica un ulteriore deprezzamento del 25% a causa del pessimo stato di manutenzione in cui si presenta.
- il valore medio dei fondi risulta pari a Euro 6.400,00 per Ha di superficie.

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

LOTTO 1

- **Immobile sito in via Marino Mistretta, 22 (Fg. 6 – P.Ila 955 – Sub 4)**

METODO PER COMPARAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

Valore dell'immobile a metro quadrato $V_{i1} = 600,00 \text{ €/m}^2$

Superficie lorda residenziale $S_{l.r.} = 38,00 \text{ m}^2 \times 3 = 114,00 \text{ m}^2$

Cui va detratta la superficie lorda non residenziale del vano scala $S_{l.n.r.sc.}$

$$S_{l.n.r.sc.} = (4,35 + 5,60 + 4,97) \text{ m}^2 = 14,92 \text{ m}^2$$

Superficie lorda non residenziale vano deposito $S_{l.n.r.} = 38,00 \text{ m}^2$

Superficie lorda commerciale

$$S_{l.c.L1} = S_{l.r.} - S_{l.n.r.sc.} + 50\% S_{l.n.r.} = 114,00 - 14,92 + 0,50 \times 38,00 = 118,08 \text{ m}^2$$

Valore per comparazione dei prezzi di mercato

$$V_{PL1} = V_{i1} \times S_{l.c.L1} = € 600,00 \times 118,08 \text{ mq.} = € 70.848,00$$

METODO PER VALORE DI COSTRUZIONE

Superficie coperta	$S_{c1} = 38,00 \text{ m}^2$	
Altezza media edificio	$H_1 = 3,00+2,90+2,90+2,50 = 11,30 \text{ m}$	
Cubatura lorda	$C_1 = S_{c1} \times H_1 = 38,00 \times 11,30 = 429,40 \text{ m}^3$	
Costo di costruzione unitario	$V_{U1} = 160,00 \text{ €/m}^3$	
Incidenza costo area	$V_{A1} = 40,00 \text{ €/m}^3$	
Deprezzamento per vetustà	16%	
Costo di costruzione complessivo	$V_{CC1} = C_1 \times V_{U1} = 429,40 \times 160,00 =$	68.704,00 €
Incidenza costo area complessiva	$V_{AC1} = C_1 \times V_{A1} = 429,40 \times 40,00 =$	<u>17.176,00 €</u>
	Sommano	85.880,00 €
A dedurre deprezzamento per vetustà 16% di 81.586,00		<u>-13.741,00 €</u>
Resta il valore per costo di costruzione	$V_{CL1} =$	72.139,00 €

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE

$$V_{L1} = (V_{PL1} + V_{CL1}) / 2 = € (70.848,00 + 72.139,00) / 2 = 71.493,00 €$$

METODO PER COMPARAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

METODO PER VALORE DI COSTRUZIONE



VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE



VALORE TOTALE DEI BENI

In conclusione lo scrivente CTU, alla luce di ciò che si è riscontrato sui luoghi, in ragione di quanto dichiarato dagli uffici competenti e per effetto delle considerazioni e calcoli sviluppati nei capitoli che precedono, esprime il seguente giudizio conclusivo:

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

V_{L1} = € 71.493,00

Quesito l) “ *Indicare l’opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”* .

Si ritiene opportuno suddividere i beni oggetto della presente stima in due lotti e precisamente:

- **Lotto 1:** Immobile sito in Acquaviva Platani via Marino Mistretta, 22 (Fg. 6 – P.Ila 955 – Sub 4 - ex 3)



Si precisa che la suddivisione proposta non comporta il frazionamento delle unità immobiliari.

Quesito m) “ *Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati”*

La documentazione fotografica esterna ed interna (*Vedi All. “D”*) costituisce parte integrante alla presente perizia.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate alla presente relazione (*Vedi All. “F”*) nello specifico quella relativa all’immobile di c/da Cirillo è stata richiesta all’ufficio competente mentre per quanto riguarda l’immobile in Via marino Mistretta il sottoscritto CTU ha provveduto alla sua redazione, secondo le prescrizioni del mandato.

Quesito n)” *Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*

precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura"

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sui beni di proprietà esclusiva dell'esecutato. Per quanto riguarda la divisibilità dei beni come già detto si può ipotizzare la divisibilità in due lotti come già esplicitato al punto l).

Quesito o)" *Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso"*

Per tutti gli immobili oggetto di stima non è dovuto il pagamento dell'IVA, in quanto da accertamenti svolti risulta che la parte debitrice non svolge attività di produzione di immobili e non si tratta di impresa in corso di liquidazione. Inoltre, gli immobili non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso e non rientrano nelle caratteristiche di cui all'art.13 della L.408/49.

Quesito p)" *Verificare 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 resi e corrispondono correttamente. Si precisa che l'integrazione della planimetria mancante, ossia presentazione del Docfa all'ufficio competente, ha determinato una variazione nei dati catastali relativi all'immobile sito in Via Marino Mistretta, 22 che pertanto divengono:

Fabbricato sito in Acquaviva Platani (CL) via Marino Mistretta, 22 censito al foglio n. 6 particella 955 sub 4 (ex 3), piano terra, Cat. A/6, consistenza vani 6,5 (ex 3,5);

Quesito q)" *Indicare se l'immobile sia dotato del certificato di Qualificazione Energetica e allegarlo alla relazione ove esista. In caso contrario indicare se sia possibile adeguare l'immobile alla disciplina energetica e specificare quali sono i costi necessari per il suddetto adeguamento"*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto della presente perizia non sono dotati del Certificato di Qualificazione Energetica ai sensi della normativa vigente.

La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori. Il costo varia in media tra 500,00 e 600,00 € + IVA e dipende delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione disponibile.

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

1. l'esecuzione di una diagnosi, o di una verifica di progetto, finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti:

a) il reperimento dei dati di ingresso, relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, all'uso energetico dell'edificio e alle specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;

b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia, relativamente a tutti gli usi energetici, espressi in base agli indici di prestazione energetica EP totale e parziali;

c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica in relazione alle soluzioni tecniche proponibili, ai rapporti costi-benefici e ai tempi di ritorno degli investimenti necessari a realizzarle;

2. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica di cui alla lettera b), del punto 1, e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di riqualificazione individuati;

3. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

incidenza al mq 23,00 € x 38 mq = 874,00 €

circa **900,00 € +IVA**

- Fornitura e collocazione di pannelli in polistirene e carton-gesso per rivestimento dei muri perimetrali interni

incidenza al mq 25,00 € x 90 mq circa = 2.225,00 €

circa **2.200,00 € +IVA**

Caldaia a condensazione

circa **1.400,00 € +IVA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Caltanissetta, lì 06 settembre 2010



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. arch. Luigia Maria Giunta)



V ALLEGATI

- ALLEGATO A: DOCUMENTO DI NOMINA;*
- ALLEGATO B: AVVISO OPERAZIONI PERITALI E RICEVUTE DI RITORNO;*
- ALLEGATO C: VERBALE DI SOPRALLUOGO;*
- ALLEGATO D: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ALLEGATO E: ELABORATI GRAFICI;*
- ALLEGATO F: PLANIMETRIE CATASTALI;*
- ALLEGATO G: VISURE CATASTALI PER IMMOBILE;*
- ALLEGATO H: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CONCESSIONE EDILIZIA;*
- ALLEGATO I: CERTIFICATO DI RESIDENZA;*
- ALLEGATO L: ISPEZIONE IPOTECARIA;*
- ALLEGATO M: VISURE CATASTALI PARTICELLE LIMITROFE;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO A

DOCUMENTO DI NOMINA





ALLEGATO B

AVVISO OPERAZIONI PERITALI

RICEVUTE DI RITORNO



dott. arch. Luigia Maria Giunta

**Viale Sicilia, 85
93100 Caltanissetta**

Tel. 328-3085952 0934-553386

luigiagiunta@libero.it

luigiamaria.giunta@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Comunicazione inizio delle operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU
ASTE
GIUDIZIARIE.it
(dott. arch. Luigia Maria Giunta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. Luigia Maria Giunta

**Viale Sicilia, 85
93100 Caltanissetta**

Tel. 328-3085952 0934-553386

luigiagiunta@libero.it

luigiamaria.giunta@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Comunicazione inizio delle operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU

(dott. arch. Luigia Maria Giunta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO C

VERBALE DI SOPRALLUOGO





ALLEGATO D

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO 1 Prospetto principale Via Marino Mistretta, n.22



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO 2 Prospetto laterale Via Marconi



FOTO 3 Ingresso principale Via Marino Mistretta, n.22



FOTO 4 Accesso al vano deposito da Via Marconi



FOTO 5 Vano a piano terra



FOTO 6 Vano al piano terra



FOTO 7 Vano al piano terra Scala a chiocciola per accesso al vano sottostante



FOTO 8 Vano al piano terra Scala a chiocciola per accesso al vano sottostante



FOTO 9

Vano al piano terra Scala interna tra P

terra e 1 Piano



FOTO 10 Scala interna tra P terra e 1

Piano (vista dall'alto)



FOTO 11 Vano al primo piano Cucina



FOTO 12 Vano al primo piano Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 13 Vano al primo piano Cucina



FOTO 14 Vano al primo piano Cucina



FOTO 15 Balcone piano 1° vista su via Mistretta



FOTO 16 Balcone piano 1° vista su via Marconi



FOTO 17 Bagno al Primo Piano



FOTO 18 Bagno nel sottotetto



FOTO 19 Vano sottotetto



FOTO 20 Vano sottotetto



FOTO 21 Vano sotto tetto



FOTO 22 Vano sotto tetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 23 Particolare tetto spiovente vano sotto tetto



FOTO 23 Vano sotto tetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO E

ELABORATI GRAFICI

Planimetria immobile sito in Acquaviva Platani

via Marino Mistretta, 22





ALLEGATO F

PLANIMETRIE CATASTALI

INTEGRAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE DOCFA





ALLEGATO G

VISURE CATASTALI PER IMMOBILI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO H

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO I

CERTIFICATO DI RESIDENZA





ALLEGATO L

ISPEZIONE IPOTECARIA





ALLEGATO M

VISURE CATASTALI

Particelle limitrofe



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA



Verbale di deposito di Consulenza Tecnica CRON.

L'anno duemiladieci, addì _____ del mese di Settembre, in Caltanissetta e nella Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta – Ufficio esecuzioni Immobiliari, è personalmente comparso il consulente tecnico nominato di ufficio dott. arch. Luigia Maria Giunta, il quale in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la relazione tecnica redatta ed allegati e i fascicoli delle parti in causa.

IL CANCELLIERE

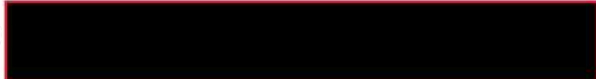
IL CONSULENTE TECNICO



All'III.mo G. Es. del Tribunale di Caltanissetta

Ufficio esecuzioni immobiliari

procedimento n. 33/2009 Ruolo Generale Es.

tra 

In data 10 Maggio 2010 la scrivente prestava giuramento di rito, accettando l'incarico di stima della S.V.I. per la causa n. 33/2010 R. G. Es. del Tribunale di Caltanissetta – Ufficio esecuzioni immobiliari, tra  al fine di identificare descrivere ed accertare il valore degli immobili indicati in citazione.

Avendo espletato il mandato, in data 06.09.2010 è stata consegnata la relazione di consulenza tecnica che precede all'III.mo Tribunale di Caltanissetta –Ufficio esecuzioni Immobiliari.

Si prega la S.V.I. di voler liquidare la specifica delle competenze e spese che si allega.

Con osservanza si ringrazia.

Caltanissetta, 06 settembre 2010

II C.T.U.

(dott. arch. Luigia Maria Giunta)

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

Caltanissetta, li 06 settembre 2010

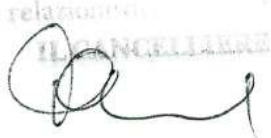
ASTE
GIUDIZIARIE.it

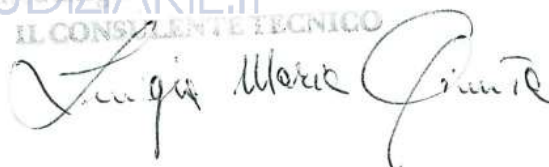
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. arch. Luigia Maria Giunta)




TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Verbale di... di consulenza tecnica
anno 2010 06 Settembre
in Caltanissetta e nella...
personali...
Sig. Arch. Luigia Maria Giunta
in...
relazione...


IL CANCELLIERE


IL CONSULENTE TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it