

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
"AMORIBELLO"**

Via Cavour, 27
93017 SAN CATALDO (CL)
Telef./Fax 0934-573204
studioamoribellogeom@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AMORIBELLO Geom. Silvio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa MIRENDA Patrizia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA di E.I. n°55/2010 R.G. Es.

(Nomina C.T.U.:19.12.2011)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: BANCA POPOLARE COMMERCIO e INDUSTRIA
(Avv. BONGIARDO Aldo,
elettivamente domiciliato: Avv. GUIDA Leonardo)

Contro:

Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

San Cataldo, li 15.02.2012

Il C.T.U.

Geom. Silvio Amoribello

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Silvio Amoribello

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa MIRENDA Patrizia
CAUSA di E.I. N°55/2010 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Nomina C.T.U.: 19.12.2011

Promossa da: BANCA POPOLARE COMMERCIO e INDUSTRIA
(Avv. BONGIARDO Aldo,
elettivamente domiciliato: Avv. GUIDA Leonardo)

Contro: Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia MIRENDA

Il sottoscritto Geom. Silvio AMORIBELLO, nato a San Cataldo il 25.06.1954, ed ivi residente nel Viale dei Platani n.136 (con Studio Tecnico sito in Via Cavour n.27), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri nel Collegio Provinciale di Caltanissetta al n.881,

PREMESSO

- che, nell'Udienza del 19.12.2011 veniva nominato C.T.U. nella Causa indicata in epigrafe;
- che, contestualmente al Giuramento di rito, il sottoscritto prendeva conoscenza dei quesiti postigli, e, specificatamente:
 - a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
 - b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
 - c) accerti l'csatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, nonché le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e allegghi 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.

Il Giudice dell'esecuzione, inoltre, autorizza il sottoscritto:

- ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- ad estrarre dal fascicolo copia della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Il Giudice dell'esecuzione, altresì:

- fissava il termine di giorni 60 dalla data del giuramento per il deposito della relazione scritta;
- autorizzava il ritiro dei fascicoli;
- invitava, inoltre, il sottoscritto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei ereditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto

cartaceo nonché due copie su supporto digitale che consentano la pubblicazione su Internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

- dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- dà atto, altresì, che le operazioni iniziano oggi contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.

ANALISI delle NOTE SCRITTE ACQUISITE IN UDIENZA

A seguito dell'incarico conferitogli e della documentazione ottenuta, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i beni pignorati (all. n. 2 e n.12), costituiti da un unico Fabbricato Urbano, sito nella Via Pignato n°202 in San Cataldo (CL) (allegato n.4).

Il suddetto bene risulta intestato ai signori [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2) ed è interamente inserito nella procedura esecutiva in oggetto e quindi sarà di seguito individuato come bene pignorato.

CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti di causa e la documentazione successivamente reperita, decideva di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo nell'immobile da stimare, il sottoscritto C.T.U. comunicava alle parti in causa (e, specificatamente all'Avvocato GUIDA – per la Banca Popolare Commercio e Industria, con studio in Caltanissetta; alla signora [REDACTED] residente nell'immobile pignorato, sito in San Cataldo, Via Pignato n.202; ed al signor [REDACTED] domiciliato nella [REDACTED] del Comune di [REDACTED] in provincia di [REDACTED], con lettere raccomandate A.R. il giorno fissato per il sopralluogo, che doveva effettuarsi il 14 gennaio 2012 alle ore 9,00 e seguenti.

In tale data ed all'ora prevista, il sottoscritto si presentava nel luogo stabilito, ed, in presenza della signora [REDACTED] iniziava le operazioni peritali, effettuando sia un rilievo fotografico, che un rilievo grafico ed annotando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in separati fogli.

Il sottoscritto concludeva le operazioni peritali alle ore 10,15, previa la redazione del verbale n.1 (allegato n.1) che veniva controfirmato dalla signora [redacted] e che di seguito viene trascritto:

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 55/2010 R.G. Es.

Promossa da: Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a.

Contro: [redacted] + 1

Incarico del 19.12.2011

VERBALE N° 1

L'anno 2012, il giorno 14 del mese di Gennaio alle ore 9,00, il sottoscritto C.T.U. geom. Silvio Amoribello, previo avviso dato alle parti in causa, rispettivamente all'Avv. GUIDA Leonardo (A/R 0053 del 04/01/2012), alla signora [redacted] (A/R 0052 del 04/01/2012) ed al sig. [redacted] (A/R 0051 del 04/01/2012) si è presentato nel luogo fissato ed esattamente in via Pignato n° 202, ovvero nel fabbricato oggetto di stima.

Erano presenti, oltre al sottoscritto, la signora [redacted]. Erano assenti le altre parti in causa. In presenza della signora [redacted] si è proceduto a visionare il fabbricato oggetto di stima, si è proceduto ad effettuare foto nei vari locali ed a prendere misurazioni necessarie in separati fogli.

È stato chiesto alla signora [redacted] se avesse eventuale documentazione da esibire, la stessa ha fornito copia della documentazione relativa alla separazione. Si riserva di fare pervenire copia dell'atto di proprietà.

Il sottoscritto C.T.U. si riserva, ove lo ritenga necessario, di effettuare ulteriori sopralluoghi, previo un semplice avviso telefonico.

Non avendo la parte presente nulla da verbalizzare, il presente verbale viene chiuso alle ore 10,15, e, previa lettura, viene accettato e controfirmato dai presenti al sopralluogo.

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
Amoribello Silvio

ASTE GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una migliore conoscenza del bene pignorato e per poter correttamente stimare l'immobile, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta.

Dalle ricerche e dalle richieste effettuate sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Visura Catastale storica (ALL. 2)
- Planimetria Catastale (ALL. 3)
- Estratto di mappa catastale (ALL. 4)
- Stralcio PRG del Comune di San Cataldo (ALL. 5)
- Stralcio P.P. zona A del Comune di San Cataldo (ALL. 6)
- Allegato fotografico del fabbricato (ALL. 7)
- Foto aerea della zona (ALL. 8)
- Ispezione ipotecaria ordinaria a nome di [REDACTED] (ALL. 9)
- Ispezione ipotecaria ordinaria a nome di [REDACTED] (ALL. 10)
- Estratto dell'atto di matrimonio dei pignorati dal quale risulta quanto segue: (ALL. 11)

segue:

- a) il 28.09.1985 hanno contratto matrimonio ed erano in regime di comunione dei beni;
- b) il 10.06.2005 hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- c) il 19.10.2005 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.
- Atto di acquisto del fabbricato del 26.06.2000, fornito dalla signora [REDACTED] (ALL.12)
- Ricorso per separazione consensuale, fornito dalla signora [REDACTED] (ALL. 13)

RISPOSTE AI QUESITI POSTI NELL'UDIENZA DEL 19.12.2011

Il sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ha posto al sottoscritto C.T.U. geom. Silvio Amoribello, in sede di Udienza di affidamento di incarico, i quesiti di cui in premessa, che di seguito vengono riproposti con le relative risposte:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo**

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 sono costituiti da un unico fabbricato urbano (su tre elevazioni fuori terra: P.T. + P.1° + P.2°) sito nella Via Pignato n.202 in San Cataldo.

Catastalmente risulta così indicato:

- Intestati: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

- Foglio n°52 di San cataldo (codice: H792) Prov. CL
- Particella n.3707 sub.4, cat. A/4, classe 1°
- Consistenza: n.5,5 vani
- Rendita € 93,74

- I beni pignorati, così come rilevati in sede di sopralluogo, sono perfettamente corrispondenti con quanto trascritto sia nell'Atto di Acquisto sia negli Atti Catastali.

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

- La proprietà del bene pignorato è pervenuta ai debitori [redacted] e [redacted] con Atto di Acquisto, stipulato in Caltanissetta dal Notaio Salvatore Romano in data 26.06.2000 (Rep. n°186.413, Racc. n°18.434).

Il bene pignorato è stato acquistato dai coniugi debitori in "Regime di Comunione Legale dei Beni". Detto bene non risulta essere in comproprietà con altri soggetti.

È opportuno evidenziare, inoltre, che, con Atto del 10.06.2005, stipulato dal Notaio Fabroni Manetto del Distretto Notarile di Como, i coniugi [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Inoltre, in data 19.10.2005, (provvedimento n°2152/05), il Tribunale di Lecco omologa la separazione consensuale dei coniugi [redacted]

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

- Il bene pignorato è pervenuto ai coniugi [REDACTED] con Atto di acquisto del 20.06.2000. Dagli atti acquisiti si evince la continuità delle trascrizioni avvenute nel ventennio anteriore al pignoramento, in quanto esistono. Pertanto risulta verificata la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio precedente la data del pignoramento.

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

- La documentazione inserita nel fascicolo del Tribunale è completa.

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

- Il bene pignorato risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati.

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

- Sul bene pignorato gravano le seguenti Iscrizioni:

f.1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2006 – Registro Particolare 5830 Registro Generale 20184 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6992 del 17/10/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2008 – Registro Particolare 1778 Registro Generale 9758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 137/1 del 11/01/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

f.2) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 355 Registro Generale 3451 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6992 del 17/10/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2007 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3623 Pubblico ufficiale RILENO S.P.A. Repertorio 100081/33 del 29/01/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D. LGLS 193/01

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/08/2009 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 13189 Pubblico ufficiale Equitalia Esastri S.P.A. Repertorio 101089/134 del 30/07/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D. LGLS 193/01

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2010 - Registro Particolare 1917 Registro Generale 11088 Pubblico ufficiale Equitalia Esastri S.P.A. Repertorio 13805/33 del 28/07/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2010 - Registro Particolare 11167 Registro Generale 14848 Pubblico ufficiale Tribunale di Caltanissetta Repertorio 998 del 29/07/2010

ATTO ESCUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN CATALDO (CL)

Le formalità da cancellare, con il Decreto di trasferimento, sono le sopraccitate Iscrizioni e Trascrizioni.

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

- L'immobile pignorato è un fabbricato urbano che ricade all'interno del perimetro urbano del Comune di San Cataldo. Dall'esame degli atti allegati al Piano Regolatore Generale si evince che lo stesso è compreso all'interno della zona "A2" (saturazione edilizia privata), definito "Nucleo centrale urbano con una morfologia che rispecchia l'originario impianto"

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

- L'immobile pignorato è costituito attualmente da n°3 elevazioni f.t. (P.T. + P.1° + P.2°). Dall'esame della documentazione acquisita e dalle rilevazioni effettuate sul posto è emerso che il piano 2° è stato realizzato dai precedenti proprietari (eredi [redacted]) che poi hanno venduto agli attuali proprietari (coniugi [redacted]) e che detta costruzione/sopraelevazione è stata realizzata in assenza di Autorizzazione/Concessione Edilizia Comunale. Pertanto, l'immobile pignorato risulta essere parzialmente abusivo.

Da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di San Cataldo, non risulta esservi nessuna pratica di Richiesta di Sanatoria Edilizia che fosse stata presentata dai precedenti o dagli attuali proprietari. Inoltre, non risultano esservi in corso procedure amministrative o sanzionatorie.

- L'immobile pignorato (parzialmente abusivo) è sanabile e la somma occorrente, in via approssimativa, è di € 7.000,00 (Euro Settemila/00). Detto importo comprende sia le somme occorrenti per oblazioni, che per gli oneri concessori, sia le somme per i diritti comunali, e le spese tecniche conseguenti.

- itate
zione
istico
netro
Piano
"A2"
una
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

L'immobile pignorato è abitato, come stabile residenza, dalla signora [REDACTED], e dai propri figli, essendo la stessa ormai separata dal proprio marito.

- stico-
toria,
lo di
sti di
e una
ve o
1° + P.
ate sul
(eredi
) e che
a di
gnorato
Cataldo,
se stata
servi in
ente, in
nprende
nme per
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...)

Elementi utili per le operazioni di vendita:

Procedura Esecutiva Immobiliare n.55/2010 relativa al seguente immobile:

- Fabbricato Urbano sito nella via Pignato n.202 in San Cataldo.
 - Foglio: n°52 di San Cataldo
 - Particella: n°3707 sub.4
 - Categoria: A/4
 - Classe: 1°
 - Consistenza: vani 5,5
 - Rendita: € 93,74

L'immobile pignorato è costituito da una casa singola, completamente autonoma, inserita in un contesto edilizio tradizionale (case costruite in aderenza), con affaccio unifrontale in una stradina secondaria (assimilabile ad un vicolo). È inserito all'interno di un quartiere molto antico del Comune di San Cataldo, in una zona ben urbanizzata, fornita di ogni tipo di servizi essenziali (acqua, luce, gas, fognatura, strade ben pavimentate, ecc...)

L'immobile, costituito da tre elevazioni fuori terra, occupa una superficie di mq, 40 circa per piano. La costruzione, limitatamente al P.T. e P. 1° è molto antica, anche se è stata ristrutturata in anni recenti, dagli attuali proprietari. Il piano 2° è invece stato realizzato nei primi anni '90.

Il piano terra è un unico vano, di cui la metà posteriore è una vera e propria grotta interrata, scavata nella roccia e destinata a vano serbatoi idrici, mentre la metà anteriore è rifinita con materiali comuni (pavimento, intonaci, impianto elettrico ed idrico) ed è utilizzato come magazzino, ma può essere adibito anche a garage in quanto dispone di un'ampia apertura esterna. Il 1° ed il 2° piano, a cui si accede tramite rampe singole ed anguste, sono destinati a vani abitativi (con cucina/soggiorno e vano w.c. al 1° piano) e n°2 camere da letto e vano w.c. al 2° piano, oltre ad un piccolo ripostiglio.

Lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è buono, con l'eccezione del soffitto dell'ultimo piano che presenta vistose macchie di muffa e di umidità dovute alla mancanza di manutenzione del regolato del tetto di copertura, che necessita di interventi urgenti.

Le ridotte dimensioni dell'immobile, la distribuzione interna dei vani, l'accessibilità agli stessi, la transitabilità tra gli stessi, la strutturazione degli impianti, non consentono una divisibilità del bene pignorato, che, pertanto deve essere venduto in un unico lotto.

Lotto n.1

Fabbricato Urbano

Censito al Foglio n°52 di San Cataldo, particella n°3707 sub.4

- k) **Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.**

Il metodo adoperato per il calcolo del valore dell'immobile è quello relativo alla determinazione del valore di mercato (Vm) ricavato soltanto con metodo sintetico, comparando il bene con altri della zona aventi caratteristiche simili ed interessati da compravendite recenti tramite ricerche di mercato.

Pertanto, l'attuale valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, al netto dei costi da sostenere per:

- a) Regolarizzazione Urbanistica da realizzare con la necessaria Sanatoria Edilizia (la cui spesa ammonta ad € 7.000,00 circa);
- b) Adeguamento necessario per il miglioramento delle Prestazioni Energetiche (la cui spesa ammonta ad € 5.000,00 circa), risulta essere di 48.000,00 (Euro Quarantottomila/00).

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

Il sottoscritto C.T.U., come già evidenziato in precedenza, ritiene che la vendita debba essere effettuata in unico lotto, in quanto, l'esiguità dell'immobile, la sua strutturazione, consentono la residenza ad un solo nucleo familiare, tra l'altro costituito da un limitato numero di persone.

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

La documentazione fotografica, la planimetria catastale e tutti gli altri allegati sono inseriti in un fascicolo a parte, denominato "Fascicolo degli Allegati".

- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Il bene pignorato risulta essere ancora cointestato (quindi bene indiviso) ai coniugi (ora separati) sig. ██████████ e signora ██████████ i quali sono, ambedue, debitori pignorati.

Inoltre, come in precedenza detto, il bene pignorato non è divisibile, quindi potrà essere venduto in un unico lotto.

- 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.

In prima analisi, bisogna riferirsi alla disciplina generale sull'I.V.A. dettata dal Decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n.633. In generale, ai sensi del citato DPR 633/72 (cfr in particolare art.1), va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

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

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla procedura fallimentare oppure dal debitore eseguito sia "cessione di beni" ai sensi dell'articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del DPR. 633/72.

Di conseguenza, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo i beni personali del soggetto pignorato e pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tali beni pignorati non ricadono nell'ambito di applicazione dell'I.V.A.

Inoltre, si precisa che il bene pignorato non ha caratteristiche di bene di lusso.

- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati dei beni pignorati riportati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo del tribunale e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.

Si precisa che il provvedimento ha colpito quote spettanti ai debitori e che vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compila una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Gli immobili urbani inseriti nelle procedure esecutive in oggetto non dispongono dell'attestato di certificazione energetica.

Dalla valutazione energetica dell'immobile si hanno i seguenti risultati:

- per il bene pignorato si ha che il valore di trasmittanza termica U delle parti verticali al piano terra e primo è pari a 1,11 W/m²K, la parete al piano secondo è pari a 0,595 W/m²K, mentre la trasmittanza del solaio di copertura è pari a 0,900 W/m²K.

Tutti e tre i valori sopra menzionati, sono molto al di sopra dei valori massimi di legge che attualmente sono di 0,30 W/m²K per le pareti e di 0,28 W/m²K per la copertura.

Per un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sarà necessario effettuare lavori di manutenzione straordinaria che consentano la coibentazione esterna delle pareti tipo a cappotto con pannelli di polistirene espanso completati da intonaco esterno costituito da rasante-collante previa applicazione di rete in fibra di vetro e successivo strato finale con intonaco minerale silossanico; mentre la copertura si potrebbe migliorare con la collocazione, tra solaio e tetto, di uno strato di argilla espansa (o pannelli di polistirene).

Da un computo metrico sintetico dei lavori da effettuare si è determinato un costo complessivo minimo variabile in rialzo di € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00) compresi gli oneri di legge, precisando che è obbligatorio, dal 1° Gennaio 2012, effettuare l'attestato di certificazione energetica che riporti l'indice di prestazione energetica in quanto previsto negli annunci commerciali di vendita.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Silvio Amoribello, nominato Consulente Tentino d'Ufficio per la causa di cui in epigrafe nella Udienza del 19.12.2011 con il mandato di cui in premessa, espone le seguenti conclusioni:

- 1) È stata effettuata la stima del bene pignorato, costituito da un piccolo fabbricato urbano, sito nella via Pignato n.202 in San Cataldo (CL), catastalmente così distinto: Foglio n°52 di San Cataldo, Particella n°3707 sub.4, categoria A/4 classe 1°, consistenza vani 5,5, rendita € 93,74.
- 2) Il suddetto bene risulta essere cointestato ai signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in via Roma n°46 a Barzanò - provincia di Lecco) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in via Pignato n°202 in San Cataldo - provincia di Caltanissetta) comproprietari per 1/2 ciascuno indistinto ed indiviso.
- 3) Per effetto delle considerazioni esplicitate in perizia, si ribadisce che il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto, in quanto non divisibile, avente il seguente Valore di Mercato:

Lotto n.1 (F.U.)

Censito: al Fg. n.52 (Comune di San Cataldo)

part. n.3707 sub.4

Valore di mercato: € 48.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Si ribadisce, infine, la perfetta corrispondenza tra i dati emersi in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti (Atto di Acquisto e Visure Catastali).

Ritenendo di avere compiutamente espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione.

San Cataldo, li 15.02.2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geom. Silvio Amoribello



Silvio Amoribello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DEPOSITO PERIZIA

L'anno duemiladodici, il giorno (.....) del mese di, avanti

il/la..... del Tribunale di Caltanissetta, è personalmente comparso il

Geometra Silvio Amoribello, nato a San Cataldo il 25.06.1954 ed ivi residente nel viale dei Platani

n.136 (C.I. n°AJ5585300 rilasciata dal Comune di San Cataldo), nominato nella causa di cui sopra,

il quale deposita la superiore relazione con di seguito la documentazione fotografica e gli allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
Geom. Silvio Amoribello

ASTE
GIUDIZIARIE.it