

## INDICE

<b>1. Premessa</b>	Pag. 2
<b>2. Risposta ai quesiti</b>	Pag. 4
<b>3. Conclusioni</b>	Pag. 13



## Allegati

✓ VISURE STORICHE	Allegato 1
✓ PLANIMETRIA CATASTALE	Allegato 2
✓ ELENCO SINTETICO FORMALITA'	Allegato 3
✓ RICEVUTE PAGAMENTO SERVIZI CATASTALI	Allegato 4
✓ N. 2 SUPPORTI DIGITALE CD	Allegato 5
✓ VERBALE DI SOPRALLUOGO	Allegato 6



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO G.E. DOTT. GAETANO SOLE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## 1. Premessa.

All'udienza del giorno 8 gennaio 2013 la S.V. incaricava il sottoscritto arch. Paolo Cardella, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 568, quale Consulente Tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 68/2013 R.G.Es. promosso da Unicredit Credit Management Bank Spa contro

In quella data, lo scrivente prestava giuramento promissorio di rito e riceveva incarico peritale con i seguenti quesiti:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 4) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 5) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso contrario, 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;
- 6) accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 7) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- 8) 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, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- 9) 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 di rilascio;

- 10) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- 11) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita dei beni, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria;
- 12) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- 13) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 14) 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,
- 15) 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. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- 16) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 17) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo 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 sottoscritto CTU, prima di iniziare le verifiche e le attività affidategli, controllava la completezza e la idoneità dei documenti ipo-catastali depositati dal creditore procedente (art. 567, comma 2 c.p.c.).

Una volta accertata la completezza della documentazione in atti, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto comunicando alle parti a mezzo raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31.01.2014 alle ore 16,00 in Mussomeli.

In quella data, alla presenza dell'odierno debitore \_\_\_\_\_, lo scrivente visionava l'immobile oggetto di pignoramento, nella fattispecie un'abitazione ubicata in Mussomeli nella via Agrigento n.96, esaminandone, al contempo, non soltanto le caratteristiche utili alla determinazione del valore, ma anche quegli ulteriori aspetti che costituiscono oggetto di specifica trattazione della relazione di stima nel suo complesso, al fine di fornire al G.E. un quadro quanto più chiaro e completo possibile sul compendio pignorato.

## 2. Risposta ai quesiti.

**Quesito n.1** 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.

Come accennato in premessa, il pignoramento in oggetto è stato promosso da Unicredit Credit Management Bank SpA sopra il seguente immobile:

- abitazione sita in Mussomeli nella via Agrigento n.98 composta da quattro piani fuori terra (T-1-2-3) con area libera soprastante, al NCEU di Caltanissetta **fgl 29, particelle graffate 1037/1 e 1038/1, categoria A/4** (abitazione di tipo popolare).

Detta abitazione confina con la via Agrigento, con proprietà \_\_\_\_\_ e con proprietà \_\_\_\_\_ ed ha una superficie lorda complessiva di mq 110, cui va aggiunta una superficie non residenziale di mq 21 costituita da un balcone al piano secondo (mq 2,60) ed una terrazza al piano terzo (mq 18,40).

Al piano terra, inoltre, gode di una pertinenza esclusiva rappresentata da un garage/cantina al piano terra di complessivi mq 18.

Il raffronto dei dati riportati dai certificati in atti con quelli emergenti dal sopralluogo, non ha portato al riscontro di difformità, anche se, ai fini di una corretta identificazione dell'immobile, occorre precisare che il numero civico 98 indicato, peraltro, tanto nell'atto di pignoramento immobiliare che nella certificazione notarile ipocatastale, identifica, in verità, il vano garage/cantina al piano terra e non l'abitazione vera e propria che risulta distinta, invece, con il numero civico 96.

**Quesito n. 2** 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.

Per quanto attiene la verifica della proprietà del bene sopra indicato, si precisa che dalle risultanze delle visure catastali aggiornate al 23.01.2014, l'immobile appartiene per intero (proprietà 1/1) all'odierno esecutato .

**Quesito n. 3** Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La disamina della visura storica per immobile, ha consentito allo scrivente di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento del 13.05.2013.

L'immobile in questione pervenne al \_\_\_\_\_ in dipendenza dell'atto di compravendita del 30.12.2003 in Notaio Giuseppe Saieva di Agrigento, rep. N. 84491. racc. n. 27157, trascritto a Caltanissetta in data 17.01.2004 ai nn. 1090/1015 da potere di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ cui pervenne, a sua volta, con atto di compravendita del 23.05.1990 in Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli e trascritto a Caltanissetta in data 01.06.1990 ai nn. 6553/5601 da potere di \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione legale dei beni.

**Quesito n.4** Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Come precedentemente accennato, l'esame della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente risulta completa, pertanto, è stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 5** Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso contrario, 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.

Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale esistente, non ha fatto emergere difformità tali da rendere necessarie operazioni di correzione ed aggiornamento catastale.

L'immobile risulta quindi censito al NCEU di Caltanissetta al Fgl 29, p.lle graffate 1037/1 e 1038/1 e provvisto di idonea planimetria conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Per dovere di chiarezza, occorre tuttavia precisare che, allo stato attuale, parte della terrazza del terzo piano si presenta chiusa con una struttura precaria ed amovibile. Tale caratteristica non rende necessario al momento, a parere dello scrivente, una operazione di rettifica e correzione dell'elaborato planimetrico, giacché risulta possibile la rimessa in pristino del piano terzo, non trattandosi di opere murarie permanenti.

Diversamente, qualora si dovesse procedere con la regolarizzazione dell'abuso commesso, sarebbe opportuno procedere con la rettifica catastale e la redazione di una planimetria aggiornata.

**Quesito n.6** Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi: elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento del bene, possono elencarsi, in ordine cronologico, come segue:

TRASCRIZIONE del 17/01/2004 – Registro Particolare 1015 Registro Generale 1090 -

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA;

ISCRIZIONE del 17/01/2004 – Registro Particolare 24 Registro Generale 1091-

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

TRASCRIZIONE del 31/07/2013 – Registro Particolare 6619 Registro Generale 7985 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 31.07.2013 ai nn. 7985/6619 derivante da provvedimento del 13/05/2013 della Corte di Appello di Caltanissetta a favore di Unicredit Bank SpA.

**Quesito n. 7** Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Per quanto attiene il certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente precisa, a tal proposito, che non ha ritenuto opportuno acquisirlo in questa fase per la durata limitata della sua validità (tre mesi).

La disamina del PRG del Comune di Mussomeli, approvato ai sensi dell'art.1 del decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, 6 aprile 2010, ha permesso comunque di accertare che l'immobile in esame ricade nelle zone A – Zone Territoriali Omogenee del centro storico ed antico.

Le zone omogenee storiche "A", sono costituite dai nuclei centrali degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati, fatte salve le previsioni discendenti dal vigente Piano Particolareggiato di Recupero, approvato con D. Dir. n.898/DRU del 28/07/2006.

In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero, evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne, ivi comprese le pavimentazioni stradali di antica fattura e di pregio. Tutte queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G. sono altresì, zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 1 e 2, della legge 5 agosto 1978, n.457

**Quesito n. 8** 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, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

L'immobile in esame ricade nel tessuto antico della città e non risulta interessato da interventi recenti di demolizione e ricostruzione, pertanto, non può disporre di Licenza di costruzione o Concessione Edilizia, giacché la disciplina urbanistica dei piani regolatori territoriali, comunali e delle norme sull'attività edilizia viene sancita con la legge n. 1150 solo a partire dal 1942.

Per quanto attiene, invece, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, giova ribadire l'esistenza di una irregolarità edilizia eseguita in difformità alle norme vigenti in materia.

Come accennato nella risposta al quesito n.5, infatti, è stata realizzata, in assenza di regolare autorizzazione, la chiusura di una porzione della terrazza del terzo piano al fine di ricavare un vano in ampliamento a quello esistente.

Detto abuso, tuttavia, non costituisce un'opera muraria permanente ma, al contrario, una struttura facilmente smontabile per la messa in ripristino, giacché realizzata con tavolato in legno ed infisso in acciaio.

Pur nondimeno, è possibile sanare l'illecito ai sensi dell'art. 13 della L.n.47/85 (abrogato dall'art.136 del D.P.R. n.380 del 2001 e sostituito dall'art.36 dello stesso D.P.R.) ed ottenere quindi il permesso in sanatoria, dal momento che l'abuso risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della richiesta di sanatoria.

Orbene, il rilascio del permesso in sanatoria, è subordinato al pagamento in misura doppia, a titolo di oblazione, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto attiene il costo di costruzione, esso dipende dalla classe a cui appartiene l'immobile che, a sua volta, è funzione della superficie lorda del medesimo, del rapporto tra quest'ultima superficie e quelle non residenziali (balconi e terrazze) nonché dell'altezza complessiva dell'immobile o del fabbricato di cui costituisce parte integrante.

Sulla scorta delle tabelle e dei parametri che lo scrivente ha consultato presso l'ufficio tecnico del comune di Mussomeli, il bene in esame rientra nella Classe II, pertanto, il costo di costruzione è pari a 278,73 €/mq e la percentuale da applicare è pari a 5,90%.

Trattandosi di un abuso di mq 5,00, il costo di costruzione dovuto a titolo di oblazione sarà dato da:

$2 \times (\text{mq } 5 \times \text{€ } 278,73 \times 5,90\%) = \text{€ } 164,45$  (costo di costruzione).

Per ciò che riguarda, invece, gli oneri di urbanizzazione, il costo unitario desunto dallo scrivente dalle tabelle comunali per le Zone A di PRG risulta pari a 4,79 €/mc.

Considerato che il vano abusivo ha un'altezza media rilevata di ml 2,40, gli oneri dovuti possono calcolarsi come segue:

$(\text{mq } 5 \times \text{ml } 2,40) \times \text{€ } 4,79 = \text{€ } 57,48$  (oneri di urbanizzazione).

**Quesito n. 9** 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 di rilascio.

Relativamente alla occupazione del bene in esame, lo scrivente ha potuto accertare in sede di sopralluogo che l'unità immobiliare è, allo stato attuale, occupata stabilmente dall'odierno debitore sig.

**Quesito n. 10** Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.

Si tratta, come precedentemente accennato, di un immobile costituito da un'abitazione su tre elevazioni (1-2-3) ed un garage/cantina al piano terra, entrambi distinti in catasto al fgl 29, particelle graffate 1037/1 e 1038/1 di cat. A/4 (abitazione di tipo economico).

Detto fabbricato sorge in una zona centrale del Comune di Mussomeli caratterizzata da isolati compatti che costruiscono il tessuto storico del paese.

A partire da questa morfologia, le abitazioni si strutturano in formazioni "a pettine".

Nel caso in specie, il fabbricato risulta racchiuso tra muri, dal momento che presenta il fronte principale prospiciente la via Agrigento ed i lati corti confinanti con proprietà

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discreto stato di conservazione e si configura come una abitazione di tipo popolare con fronte principale su strada intonacato, balcone "a petto" al piano primo, balcone in aggetto al piano secondo e terrazza al piano terzo accessibile da un vano coperto con falda unica rivestita con coppi.

Per ciò che riguarda l'abitazione, essa ha una superficie commerciale (o superficie lorda) di mq 110 composta da cucina, soggiorno e w.c. al piano primo, camera, anticamera e w.c. al piano secondo ed un ulteriore vano al terzo livello con terrazza che si affaccia sulla via Agrigento.

È opportuno precisare che l'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazione e di ammodernamento parziali. Infatti, i pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica (piano primo) ed in parte con mattoni di scaglie di marmo (restanti piani).

Tutti muri, inoltre, sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti della cucina e dei servizi igienici che sono rivestiti invece con piastrelle di ceramica smaltata. I vani w.c. sono ubicati rispettivamente sotto la scala interna che collega i vari livelli dell'abitazione e risultano, pertanto, del tutto privi di illuminazione naturale, particolare questo che deriva dalla tipologia delle abitazioni del tessuto antico.

Solo per dovere di chiarezza espositiva, va precisato che i servizi igienici completi e funzionanti, allo stato attuale, risultano essere unicamente quelli ubicati rispettivamente al piano primo ed al piano terzo, giacché il w.c. del piano secondo si presenta ancora in fase di realizzazione e completamento.

Per quanto attiene invece gli impianti tecnologici, occorre puntualizzare che l'immobile non risulta dotato di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è assicurata a mezzo boiler e l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed adeguato, anche se solo parzialmente, alla normativa vigente in materia.

Nel complesso l'immobile non gode di comfort abitativi tali da suscitare un immediato interesse all'acquisto, poiché presenta tutti i problemi tipici delle abitazioni che costruiscono i tessuti compatti dei centri storici siciliani: assenza di parcheggi, di attività commerciali e di servizi, scarsa illuminazione naturale, tipologie edilizie scomode caratterizzate da vani sovrapposti collegati da scale ripide.

È bene comunque precisare che, in un'ottica ampia di rigenerazione e riqualificazione del centro storico, l'immobile in questione ma, più in generale, le intere zone oggi caratterizzate da un certo degrado edilizio e da costi abitativi bassi, potrebbero far affluire su di loro nuovi abitanti ad alto reddito con conseguente miglioramento fisico del patrimonio immobiliare, cambiamento della gestione abitativa ed ascesa dei prezzi.

Ciò nonostante, è opportuno sottolineare che la terrazza del terzo ed ultimo piano rappresenta, a parere dello scrivente, un concreto interesse all'acquisto dell'immobile, in quanto la stessa non soltanto offre una vista mozzafiato sul territorio ed i comuni circostanti ma gode, oltretutto, di una esposizione ottimale per la eventuale installazione di pannelli fotovoltaici, particolare questo che risolverebbe in termini di sostenibilità e risparmio, il problema dell'assenza di un impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda.

Per maggiori chiarimenti circa lo stato di conservazione del bene in questione si rimanda comunque alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione sia in formato cartaceo che digitale.

**Quesito n. 11** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita dei beni, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la determinazione del valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno preliminarmente consultare la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferita al 1° semestre del 2013 relativa ad immobili residenziali di tipo economico ubicati in Mussomeli nella zona di riferimento, nella fattispecie la fascia indicata come B2.

L'interrogazione della banca dati riporta due differenti valori di mercato riferiti alla superficie lorda degli immobili, distinguendo tra stato di conservazione normale e stato di conservazione scadente.

Per dovere di chiarezza espositiva si riporta di seguito il risultato della suddetta consultazione:

**Risultato interrogazione:** Anno 2013 - Semestre 1

**Provincia:** CALTANISSETTA

**Comune:** MUSSOMELI

**Fascia/zona:** Centrale

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	
Abitazioni di tipo economico	Scadente	410	500	L	1,35	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	610	L	1,5	L
Box	NORMALE	335	445	L	1,35	L

Ciò non di meno, al fine di pervenire ad una stima quanto più possibile rispondente al valore venale dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno confrontare i prezzi suggeriti dall'OMI (tabella soprastante) con quelli fissati a base d'asta per incanti immobiliari di beni simili in Mussomeli.

Orbene, l'indagine ha determinato le seguenti risultanze:

- Tipo Bene: Fabbricato composto da: piano terra con vano, wc e ripostiglio; piano primo con cucina e servizio igienico; piano secondo con disimpegno, camera, ripostiglio e servizio igienico. Metri quadri 117,00.

Data d'asta: 07/03/2014

Prezzo base: 57.434,16 €

Prezzo al mq: 490,00 €

Rilancio minimo: 3.000,00 €

Indirizzo: Via G. Fiume

N° Procedura: 39/2011



- Tipo Bene: Fabbricato di antica costruzione composto da: cucina e annesso servizio al piano terra; due camere e disimpegno al piano primo; camera e bagno al piano secondo, oltre sottotetto. Metri quadri 104,57

Data d'asta: 18/09/2012

Prezzo base: 47.000,00 €



Prezzo al mq: 450,00 €

Rilancio minimo: 1.000,00 €

Indirizzo: Via Santa Maria delle Vanelle 17

N° Procedura: 5/2001

- Tipo Bene: Appartamento al piano primo, composto da corridoio, stanza da letto, soggiorno e salotto, cucinino con annessa sala da pranzo, bagno. Metri quadri 97,00. Sottostante vano adibito a garage e locale caldaia, con accesso anche da Via L.Rizza 15. Metri quadri 21,00

Data d'asta: 04/04/2014

Prezzo base: 41.062,50 €

Prezzo al mq: 395,00 €

Rilancio minimo: 3.000,00

Indirizzo: Via Nettuno 2

N° Procedura: 8/2004

- Tipo Bene: Appartamento al piano primo, composto da cinque vani, disimpegno, ripostiglio, locale bagno e cucina. Metri Quadri: 129,00

Data d'asta: 31/05/2011

Prezzo base: 46.500,00 €

Prezzo al mq: 360,00 €

Rilancio minimo: 1.000,00 €

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini 50

N° Procedura: 21/2004

La disamina dei prezzi fissati a base d'asta ha permesso allo scrivente CTU di accertare che il prezzo medio unitario per i beni presi in esame risulta compreso tra il valore minimo e massimo indicato nella tabella OMI e riferito ad abitazioni di tipo economico il cui stato conservativo risulta scadente, ovvero pari a 423,00 €/mq.

Una ulteriore indagine di mercato effettuata presso studi tecnici ed agenzie immobiliari che operano nel territorio comunale di riferimento, ha confermato, per immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, un prezzo unitario di 450,00 €/mq.

Appare ragionevole dunque applicare nel caso in specie un valore pari a 450,00 €/mq anche in considerazione del fatto che l'immobile, per quanto relazionato in precedenza, è stato interessato da ristrutturazioni solo parziali e non può considerarsi un'abitazione economica di tipo normale, giacché risulta priva di impianto di riscaldamento e dotata di servizi igienici piccoli e privi di finestre.

Alla luce di quanto detto, considerato che la superficie commerciale del bene risulta essere di mq 117 di cui mq 110 quale superficie lorda e mq 7 di superficie non residenziale (30% di mq 21), il valore di mercato dell'abitazione oggetto di pignoramento può essere allora calcolato come segue:

$$\text{mq } 117 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 52.650,00 \text{ (diconsicquantaduemilaseicentocinquanta/00.)}$$

Per quanto attiene la valutazione del garage-cantina al piano terra, è ragionevole fissare, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'OMI, un valore pari a 350,00 €/mq, giacché le condizioni sullo stato di conservazione per i box auto sono insignificanti ai fini della determinazione del prezzo.

Il valore sarà dato allora da:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

mq 18 x € 350,00 = € 6.300,00 (diconsiseimilatrecentoeuro/00), valore peraltro confortato dalla disamina dei prezzi a base d'asta fissati per incanti di garage e cantine in Mussomeli di dimensioni e caratteristiche simili a quello in esame.

**Quesito n. 12** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Lo scrivente ritiene utile predisporre un piano per la vendita del bene individuando un unico lotto, giacché il garage-cantina al piano terra dell'abitazione rappresenta, a parere dello scrivente, un concreto interesse all'acquisto dell'immobile, proprio per l'assenza di parcheggi e la difficoltà di sosta nelle strade strette del centro storico, cui peraltro si è già accennato in precedenza.

Ciò detto e precisato, si propone quanto segue:

#### LOTTO 1

IDENT.CATAST.	CAT.	CONSISTENZA	UBICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNIT.	VAL. MERC.
Fgl 29, p.lia 1037/1	A/4	1 vano	Via Agrigento 98 Mussomeli (CI)	MQ 18	350,00 €/MQ	€ 6.300,00
Fgl 29, p.lia 1038/1	A/4	4 Vani	Via Agrigento 96 Mussomeli (CI)	MQ 110	450,00 €/MQ	€ 52.650,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 58.950,00</b> <b>Base d'asta</b>

**Quesito n. 13** Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale.

**Quesito n. 14** 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.

Allo stato attuale, l'immobile pignorato risulta di proprietà per la quota di 1/1 dell'odierno debitore Muni Giuseppe.

Alla luce di quanto chiarito, non ci sono quote da separare a favore della procedura né risulta necessario predisporre ipotesi divisionali per gli immobili in esame

**Quesito n. 15** 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. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Nel caso in esame, il bene esecutato è un bene privato e, pertanto, la sua alienazione non è una "cessione di beni" ai sensi dell'art. 2 del DPR 633/72 né viene effettuata "nell'esercizio d'impresa" ai sensi dell'art. 4 dello stesso DPR 633/72.

Il trasferimento del bene pignorato non ricade dunque nell'ambito di applicazione dell'IVA e, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art 44 del DPR 131/86.

Si precisa, inoltre, che l'immobile in questione, per quanto ampiamente relazionato, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso.

**Quesito n. 16** Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Lo scrivente ha potuto verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile ipocatastale ed accertare, altresì, che il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di proprietà del debitore sig

**Quesito n.17** Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo 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.

Dalle verifiche svolte si è accertato che l'unità immobiliare in esame risulta sprovvista di attestato di certificazione/prestazione energetica.

Lo scrivente, pertanto, ha compiuto una valutazione energetica dell'immobile, ponendo particolare attenzione, in sede di sopralluogo, sia alle caratteristiche costruttive dell'immobile che agli impianti tecnologici presenti.

Tale ricognizione ha comportato la necessità di effettuare un rilievo plano-altimetrico dei vani e delle superfici finestrate, senza il quale non sarebbe stato possibile quantificare, con buona approssimazione, le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni dell'immobile in tal senso.

Date le caratteristiche dell'immobile, risultano necessarie, a parere dello scrivente, le seguenti opere edili:

- isolamento termico struttura opaca verticale;
- isolamento termico struttura opaca orizzontale;
- sostituzione infissi;
- installazione impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Più in dettaglio, trattandosi di appartamento triplex che prende luce unicamente dal fronte principale sulla via Agrigento, peraltro esposta a nord, è opportuno quantomeno realizzare un isolamento interno con pannelli di polistirene di cm 6 per tutta la superficie della detta facciata nei tre livelli.

Inoltre, dal momento che l'abitazione in esame ha come limite inferiore il solaio del garage-cantina e come limite superiore la copertura a falda, necessita altresì di un isolamento dei due solai orizzontali.

Le opere di isolamento termico dovranno completarsi anche con la sostituzione dei vecchi infissi con nuovi serramenti a taglio termico in PVC con vetrocamera.

Appare, inoltre, opportuno risolvere il problema dell'assenza di un impianto di riscaldamento, attraverso l'installazione di termoconvettori di ultima generazione a basso consumo in grado di garantire anche il raffrescamento nei mesi estivi, soluzione questa economicamente più vantaggiosa rispetto ad un impianto con caldaia a condensazione a metano da realizzare interamente sottotraccia con aggravio di spese per massetti, pavimentazione ed intonaci.

Ciò detto e precisato, lo scrivente sulla scorta del rilievo effettuato ha potuto stimare, con buona approssimazione, i costi per le opere di miglioria sopra descritte come di seguito:

- isolamento termico verticale  
 $2 \times (\text{mq } 15 \times 3) \times \text{€ } 25,00 = \text{€ } 2.250,00$
- isolamento termico orizzontale  
 $2 \times (\text{m } 5 \times \text{m } 4,5 \times 2) \times \text{€ } 25,00 = \text{€ } 2.250,00$
- sostituzione infissi  
 $\text{mq } 8 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 4.800,00$
- installazione termoconvettori  
n.5 a corpo **€ 5.000,00**

Le spese necessarie per ottenere dunque un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile ammontano così ad **€ 14.300,00**.

### 3. Conclusioni

Il compendio pignorato ammonta a complessivi **€ 58.950,00** così distinti:

- **€ 52.650,00** valore immobile distinto in catasto al **fgl 29, p.IIa 1037/1** (Via Agrigento, 96);
- **€ 6.300,00** valore immobile distinto in catasto al **fgl 29, p.IIe 1038/1** (Via Agrigento, 98).

Per gli immobili in questione non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuando un unico lotto.

Con ciò il C.T.U. ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti postigli e resta a disposizione dell'III.mo G. E. per eventuali chiarimenti e delucidazioni su quanto relazionato.

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Caltanissetta, 03.04.2014