

LPZ

Dott. Ing. Girolamo Vitellaro
Via Libertà, 210 - Caltanissetta
Tel. 0934/55.64.78
P.IVA 01432530853

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltanissetta

Esecuzioni immobiliari

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n.82/97 Es.

attore:

Banca Popolare S. Angelo Soc. Coop. a.r.l.

convenuti:

[REDACTED]

Giudice istruttore: *Dott. G. Perna*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, li 30.03.2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Girolamo Vitellaro

[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Girolamo Vitellaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 595, è stato incaricato dal Giudice Istruttore Dott. G. Perna, con provvedimento del 13.12.03, di integrare la relazione di consulenza tecnica, relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n.82/97 promosso dalla Banca Popolare S. Angelo Soc. Coop. a.r.l. nei confronti di ██████████, rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1. Descrivere gli interni dell'appartamento sito in Mussomeli, via Santa Croce, n.42, a piano rialzato, censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 28, particella 454/2;*
- 2. Descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza;*
- 3. Indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;*
- 4. Determinare lo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex art. 2913,2915,2923 C.c., con particolare menzione (e produzione anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque di quelli attributivi del godimento, indicando le rendite prodotte e producibili dall'immobile, indicare la situazione degli oneri condominiali, lo stato di attuazione delle delibere, le prospettive di spesa nelle more della procedura;*
- 5. Fornire una rappresentazione fotografica dei lotti di terreno stimati e degli interni degli appartamenti descritti.*

Operazioni di sopralluogo

In data 29.01.04, ritenendo opportuno effettuare una nuova visita di accertamento, lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato sito in Mussomeli in Via S.Croce, 42. Al sopralluogo interveniva solo uno dei debitori, la [REDACTED], la quale evidenziava, nuovamente, le difficoltà di accedere all'appartamento a piano rialzato dello stabile. Su indicazione della [REDACTED] si è provveduto, nel corso del sopralluogo, a convocare il [REDACTED] poiché in contatto con la detentrica dell'appartamento, [REDACTED].

Attraverso l'intermediazione del [REDACTED] si è fissato telefonicamente un successivo sopralluogo con la [REDACTED] per il 05.02.04; per la stessa data veniva invitato, a mezzo raccomandata a/r, il [REDACTED] che allo stato attuale utilizza una porzione del suddetto appartamento [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo, è stato possibile visitare l'intero appartamento, effettuando i necessari rilievi planimetrici e fotografici, quest'ultimi allegati alla presente relazione.

Risposta al quesito n° 1

Descrivere gli interni dell'appartamento sito in Mussomeli, via Santa Croce, n.42, a piano rialzato, censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 28, particella 454/2;

Descrizione del Piano Rialzato: appartamento per civile abitazione

Si procede alla descrizione dell'unico appartamento che non era stato possibile visitare antecedentemente alla consegna della prima relazione di consulenza.

Appartamento di civile abitazione sito in Mussomeli in via S. Croce, 42, a Piano Rialzato.

Dati catastali: L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 454 sub. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



185



L'appartamento oggetto della stima è posto a piano rialzato dalla via S. Croce a primo piano dalla via D. Chiesa, ed ha una superficie lorda complessiva pari a circa 182 mq ed una superficie a balconi pari a circa 21 mq. L'appartamento è composto da un ingresso piuttosto ampio che distribuisce, sulla sinistra entrando, due stanze adibite ad [redacted] all'interno di una delle quali è ricavato un piccolo bagno. La restante parte dell'appartamento si sviluppa in un'ampia cucina, dove è ricavato l'angolo cottura, e da un lungo corridoio, illuminato naturalmente, che distribuisce altre due camere da letto e due bagni. Una delle due stanze risulta priva di illuminazione naturale. L'appartamento, nel complesso, è dotato di mediocri rifiniture; i pavimenti sono realizzati parte in ceramica e parte in segato di marmo; le pareti risultano intonacate e rifinite con ducotone lavabile ed, in uno degli ambienti, rivestite da carta da parati; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato dotati di avvolgibile in plastica, privi di retrocamera; gli infissi interni, di mediocre fattura, sono in legno tamburato.

I bagni, piastrellati alle pareti, risultano in discrete condizioni generali, sebbene il più piccolo è privo di illuminazione naturale.

Risposta al quesito n° 2

Descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza;

- o ***Appartamento a piano rialzato (particella 454/2):***

L'appartamento, sebbene dotato degli elementi radianti dell'impianto termico, risulta sprovvisto di caldaia sia autonoma che centralizzata.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia; al momento del sopralluogo si è rilevato un unico contatore (sigillato) per l'intero appartamento; la fornitura di corrente elettrica, pertanto, risulta interrotta. L'impianto non è provvisto di certificazione di conformità, ai sensi della Legge 46/90, ed il quadro elettrico non è fornito di dispositivo salvavita.

o **Appartamento a primo piano (particella 454/3):**

L'appartamento è dotato d'impianto termico formato da elementi radianti in alluminio presso fuso e caldaia autonoma posta all'esterno, questa conforme alle prescrizioni di legge. L'impianto elettrico sottotraccia non è provvisto di certificazione di conformità, ai sensi della Legge 46/90.



o **Appartamento a secondo piano (particella 454/4):**

L'appartamento, che risulta allo stato grezzo e privo di tramezzi, non è dotato di alcun impianto.

Risposta al quesito n° 3

Indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;

Si riportano di seguito, per ognuno degli appartamenti, i dati risultanti dalla visura catastale completi delle rendite necessarie per il calcolo delle imposte:

Appartamento a piano rialzato

Al N.C.E.U., al Foglio 28 particella 454 sub. 2 Categoria A/3 classe 2 con una rendita catastale di €. 352,48.

Appartamento a primo piano

Al N.C.E.U., al Foglio 28 particella 454 sub. 3 Categoria A/3 classe 3 con una rendita catastale di €. 419,62.

Appartamento a secondo piano

Al N.C.E.U., al Foglio 28 particella 454 sub. 4 in corso di costruzione privo di rendita.

LOTTO N° 1

Appezamento di terreno in Mussomeli distinto al N.C.T. al **Foglio 1 particella 7 di 770 mq.** R.D. (Reddito dominicale) €. 1,59 e R.A. (Reddito agrario) €. 1,19, **particella 248 di 2.880 mq.** R.D. €. 11,15 e R.A. €. 8,18, **particella 250 di 800 mq.** R.D. €. 1,65 e R.A. €. 1,24, **2/3 di particella 249 di mq. 220** R.D. €. 1,28 e R.A. €. 0,94 oltre a fabbricato rurale distinto in catasto al **Foglio 1 particella 185 sub 1 e 2.**

LOTTO N° 2

Dati catastali: appezzamento di terreno in Mussomeli distinto al N.C.T. al Foglio **1** particella **13** di **1.800** mq. R.D. € 3,72 e R.A. € 2,79 e **particella 15** di **640** mq. R.D. € 2,48 e R.A. € 1,82.

Si precisa altresì, che essendo chi vende un soggetto privato, non risulta dovuta l'IVA. Relativamente all'appartamento al secondo piano in corso di costruzione è necessario basare il calcolo su una rendita presunta da determinare al momento della vendita, in funzione del reale valore di aggiudicazione.

Nel Comune di Mussomeli, infine, al momento della redazione della presente relazione, l'ICI è calcolato al 7 per mille della rendita catastale.

Risposta al quesito n° 4

Determinare lo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex art. 2913,2915,2923 C.c., con particolare menzione (e produzione anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque di quelli attributivi del godimento, indicando le rendite prodotte e producibili dall'immobile, indicare la situazione degli oneri condominiali, lo stato di attuazione delle delibere, le prospettive di spesa nelle more della procedura;

o Appartamento a piano rialzato:

L'appartamento è detenuto [REDACTED], una porzione dell'immobile, consistente in due stanze ed un piccolo bagnetto, [REDACTED] in uso ad uno dei figli di quest'ultimo, [REDACTED], il quale lo detiene dal febbraio del 2001, senza alcun contratto di locazione, ma in comodato d'uso gratuito su accordo verbale [REDACTED], così come dallo stesso dichiarato e verbalizzato al momento del sopralluogo.

o Appartamento a primo piano

198

L'appartamento è occupato dai coniugi [redacted]
[redacted] e [redacted] nato [redacted]
nell'appartamento è residente anche uno [redacted]
[redacted]



Appartamento a secondo piano

Essendo allo stato grezzo non è occupato da alcun soggetto.

Lo stabile in questione non ha allo stato attuale costituito condominio.

LOTTO N° 1



Il lotto risulta detenuto dagli attuali proprietari.

LOTTO N° 2

Il lotto risulta detenuto dagli attuali proprietari.

Risposta al quesito n° 5

Fornire una rappresentazione fotografica dei lotti di terreno stimati e degli interni degli appartamenti descritti.

Si allega alla presente integrazione corredo fotografico dei beni oggetto di pignoramento (vedi allegato A).



1. Conclusioni

Lo scrivente, ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, rassegna la presente relazione di consulenza, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- All. "A": Corredo fotografico
- All. "B": Verbale di Sopralluogo

Caltanissetta, lì 30.03.2004.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Depositato in Cancelleria

oggi

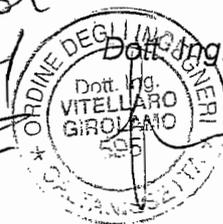
Il Cancelliere
(Ignazia Cusato)



Qual. -
3/1/

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Vitellaro



Handwritten signature of the technical consultant.