

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2008**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*(Dr. Ing. Annalisa Lo Faro)*

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*Esecuzione Immobiliare n. 45/2008 R.G. Esecuzioni immobiliari.*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Decreto del 21.09.2010, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Dr.ssa Rossana Taverna, ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Annalisa Lo Faro consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza del 23.11.2010 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione ha posto i seguenti quesiti:

- 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'esatta 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 ad 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 di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

- 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;
- 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 e 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 esempio 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegare "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 abitazioni di lusso;*

*p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento o 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.*

Le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento si sono svolte a Niscemi giorno 28.12.2010 e giorno 17.01.2011. Durante dette operazioni sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento, è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati effettuati alcuni rilievi e delle foto. Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed in seguito ad un attento esame degli atti di causa e di altra documentazione reperita presso gli uffici competenti (Comune di Niscemi ed Ufficio Provinciale di Caltanissetta dell'Agenzia del Territorio), la sottoscritta consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

**RISPOSTA AL QUESITO a)**

*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.*

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 11.03.2008, notificato il 14.03.2008 (riportato fra gli atti di causa) e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 17.04.2008 ai nn. 5023/3626, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori eseguiti, a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma Via del Tritone n. 181, nella qualità di mandataria con rappresentanza di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede legale in Torino piazza S. Carlo n. 156, sono:

1. una casa sita a Niscemi in Via Milano n. 89 composta da un vano a piano terra, da un vano e scala a piano primo, da un vano, terrazza e scala al piano secondo, ad area libera soprastante; confinante con la detta via, con la via Pisa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED] o aventi causa censita al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 31, particella n. 237, subalterni:

- sub.1 Via Milano n.89, piano terra, categoria C/6 classe 3, cons. mq.20, rendita catastale Euro 98,13;
  - sub.2 Via Milano n.89/A piano 1-2, categoria A/5, classe 4, vani 3, rendita catastale Euro 52,99.
2. Casetta sita nel comune di Niscemi alla Via Pisa n. 17, composta da un vano a piano terra, ad area libera soprastante; confinante con la detta via, con la via Napoli, con proprietà [redacted] o aventi causa e con proprietà [redacted] o aventi causa; censita al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 31, particella 106, Via Pisa n. 17, piano terra categoria A/6, classe 3, vani 1, rendita catastale Euro 13,94.

Gli immobili in questione, come si rileva dalle visure per immobile, rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Caltanissetta dall'Agenzia del Territorio [allegato n.1], risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Niscemi come segue.

**L'immobile di cui al punto 1:**

costituisce una casa sita a Niscemi ad angolo tra la via Milano e la via Pisa, [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato n.2], con ingresso dalla via Milano al n. 89/A.

Sezione Urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	237	1	C/6	3	20 mq.	€ 98,13
	31	237	2	A/5	4	3 vani	€ 52,99
Debitore esecutato 1					Proprietà per 1/2		
Debitore esecutato 2					Proprietà per 1/2		

**L'immobile di cui al punto 2:**

Detto immobile costituisce una casa sita a Niscemi ad angolo tra la Via Pisa e la via Napoli, [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato n.2], con ingresso dalla via Pisa n.17.

Sezione Urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	106		A/6	3	1 vano	€ 13,94
Debitore esecutato 1					Proprietà per 1/1		

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO b)**

*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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, per quanto risulta dalla relazione ex art. 567 del C.p.c. del Notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone del 01.08.2008, facente parte degli atti di causa, risultano di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, in particolare:

1. l'immobile censito al foglio 31 particella 237 sub. 1-2 risulta di proprietà dei debitori esecutati nelle seguenti quote:
  - per una quota di 1/2 del debitore esecutato 1;
  - per una quota di 1/2 del debitore esecutato 2;
2. l'immobile censito al foglio 31 particella 106 risulta di proprietà:
  - del solo debitore esecutato 1.

I coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.

#### **RISPOSTA AL QUESITO c)**

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

Nella relazione ex art. 567 del C.p.c. del notaio Giuseppe Bonaccorso del 01.08.2008, facente parte degli atti di causa, è riportata la provenienza in

capo ai debitori eseguiti ed ai precedenti proprietari del bene pignorato.

In particolare, secondo quanto riportato nella suddetta relazione, **l'immobile di cui al punto 1** è pervenuto ai debitori eseguiti, giusta atto di vendita ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara da Niscemi del 16 gennaio 1996, trascritto il 01 febbraio 1996 ai nn. 1232/1105 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

15.10.1935); ai quali era pervenuto in parte giusta successione in morte della

[REDACTED]

(Dichiarazione di successione n.773, vol.151 Ufficio del registro di Gela) trascritta

il 16 gennaio 1989 ai nn.694/653; ed in parte giusta successione in morte del

padre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto in Niscemi il

18.08.1992 (Dichiarazione di successione n.822, vol.155 Ufficio del registro di

Gela) trascritta il 25 luglio 1994 ai nn.7773/6555.

L'immobile era pervenuto ai de cuius, giusta atto di retrocessione ai rogiti del

notaio G. Pisa da Niscemi del 07 novembre 1987, trascritto il 23 novembre 1987

ai nn.12947/10733.

#### **L'immobile di cui al punto 2.**

Al solo debitore eseguito 1 era pervenuto giusta atto di compravendita ai rogiti

del Notaio F. Ferrara da Niscemi del 02 maggio 2001 trascritto il 9 maggio 2001 ai

nn. 4620/3988 da parte di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto riportato, per i beni oggetto di pignoramento, risulta verificata la

continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore rispetto alla data del

pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO d)**

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

Tra la documentazione agli atti di causa non erano presenti lo stralcio, le planimetrie e le visure catastali, i certificati di destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, gli atti di compravendita degli immobili, il nulla osta edilizio e la domanda di sanatoria dell'immobile di cui al punto 1. Detti documenti sono stati richiesti ed ottenuti dalla sottoscritta e vengono prodotti assieme alla presente relazione.

**RISPOSTA AL QUESITO e)**

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.*

**Immobile di cui al punto 1.**

L'immobile oggetto di pignoramento, come si rileva dalla visura per immobile, rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Caltanissetta dell'Agenzia del Territorio [allegato n.1], risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Niscemi come segue.

Sezione Urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	237	1	C/6	3	20 m <sup>2</sup>	€ 98,13
	31	237	2	A/5	4	3 vani	€ 52,99
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>					<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
[REDAZIONE]					Proprietà per 1/1		

La voltura sebbene sia stata fatta dal notaio Dott. Filippo Ferrara il 22 febbraio

2006 in conseguenza dell'atto di compravendita non risulta ancora meccanizzata.  
 La planimetria catastale risulta differente rispetto la reale distribuzione interna dell'immobile per la presenza di una tramezzatura a piano terra, il w.c. più grande al primo piano e con ingresso dalla sala e non dalla scala, un vano unico che racchiude w.c. e cucina a piano secondo con accesso unico dalla sala, una finestra nella sala a piano secondo e una veranda nel balcone. [allegato n.3].

**Immobile di cui al punto 2.**

Sezione Urbana	Foglio (n.)	Particella (n.)	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	106		A/6	3	1 vano	€ 13,94
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/1			

La planimetria catastale risulta conforme alla distribuzione dell'immobile. [allegato n.3],

**RISPOSTA AL QUESITO f)**

*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.*

Sugli immobili oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobile censito al foglio 31 particella 237 sub. 1-2 sito in via Milano 89-89/A:**
  - Ipoteca, volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 13.07.2001 ai n. 7397/586, a favore della IINTESABCI S.P.A., con sede in Milano e codice fiscale n. 00799960158 e contro i debitori esecutati per il montante di Euro 71.271,05 di cui Euro 47.514,03 per sorte capitale;
  - Pignoramento, trascritto il 14.10.2005 ai nn. 16434/11009 a favore di [REDACTED]

- ██████████ e contro il debitore esecutato 1;
- Pignoramento, trascritto il 17.04.2008 ai nn. 5023/3626 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A con sede a Torino e codice fiscale 00799960158 contro i debitori esecutati;
  - Ipoteca Giudiziale, trascritta il 26.11.2010 ai nn. 16005/2443 , per il montante di Euro 11.000,00, a favore di ██████████ contro il debitore esecutato 1.
    - **l'immobile censito al foglio 31 particella 106 sito in via Pisa n.17:**
  - Ipoteca, volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 13.07.2001 ai n. 7397/586, a favore della IINTESABCI S.P.A., con sede in Milano e codice fiscale n. 00799960158 e contro i debitori esecutati per il montante di Euro 71.271,05 di cui Euro 47.514,03 per sorte capitale;
  - Ipoteca, legale iscritta il 08.03.2004 ai nn. 4169/637 a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. con sede a Caltanissetta, codice fiscale n. 00833920150 e contro il debitore esecutato 1 per il montante di Euro 8.832,84 di cui Euro 4.416,42 per sorte capitale.
  - Ipoteca, legale iscritta il 22.03.2005 ai nn. 4147/1199 a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T., con sede in Caltanissetta, codice fiscale n.00833920150 e contro il debitore esecutato 1 per il montante di Euro 7.891,88 di cui Euro 3.945,94 per sorte capitale.
  - Pignoramento, trascritto il 14.10.2005 ai nn. 16434/11009 a favore di ██████████  
██████████ e contro il debitore esecutato 1;
  - Pignoramento, trascritto il 17.04.2008 ai nn. 5023/3626 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A con sede a Torino e codice fiscale 00799960158 contro i debitori esecutati;

- Ipoteca Giudiziale, trascritta il 26.11.2010 ai nn. 16005/2443 , per il montante di Euro 11.000,00, a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato 1.

**RISPOSTA AL QUESITO g)**

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

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Niscemi in data 27.01.2011 [allegato n. 4] su richiesta della sottoscritta, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in area classificata zona B1 – tessuti urbani completati e/o in via di completamento - del vigente P.R.G. del Comune di Niscemi approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006.

**RISPOSTA AL QUESITO h)**

*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 e sanzionatorie.*

**Immobile di cui al punto 1.**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta legittimo, in quanto è presente l'autorizzazione per la sopraelevazione di un vano al primo piano e un vano al secondo piano con terrazzo. Autorizzazione rilasciata dal comune di Niscemi con nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 10.12.1969 pratica n. 301 [allegato n. 5].

Sullo stesso fabbricato è stata presentata una domanda di sanatoria il 22.05.1987 prot. N. 13742; tale pratica di sanatoria riguardante la realizzazione di due piccoli ripostigli al secondo piano non risulta ancora definita [allegato n. 6].

Nell'immobile in questione sono state rilevate delle lievi difformità rispetto alla planimetria allegata al Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 10.12.1969.

Al piano terra è stato realizzato un tramezzo così da arretrare il portone d'ingresso rispetto alla strada; la seconda porta su via Milano è stata ingrandita; al primo piano è stato realizzato un bagno più grande di quello riportato nel citato nulla osta; al secondo piano sul terrazzo è stato realizzato un bagno ed una veranda, inoltre sempre al secondo piano sulla sala è stata aperta una finestra prospiciente la via Pisa. [allegato n.8]

La realizzazione del bagno al secondo piano è l'oggetto della sanatoria presentata il 22.05.1987.

Le difformità sopra descritte, sono suscettibili di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985. Le spese di sanatoria (oblazione e spese tecniche) vengono quantificati complessivamente in € 3.000,00.

#### **Immobile di cui al punto 2.**

L'immobile, la cui data di accatastamento risulta presentata il 31.12.1939 risulta legittimo in quanto anteriore all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, che disciplina l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico, inoltre non ha subito variazioni suscettibili di autorizzazione. [allegato n.8]

#### **RISPOSTA AL QUESITO I)**

*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.*

**Immobile di cui al punto 1.**

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta abitato a titolo gratuito dalla famiglia della figlia dei debitori eseguiti.

**Immobile di cui al punto 2.**

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta disabitato.

**RISPOSTA AL QUESITO j) ed m)**

*j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio 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.).*

*m) Alleghi 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.*

**Immobile di cui al punto 1.**

L'immobile oggetto del pignoramento è una casa unifamiliare [allegato n. 7 - foto1] ad angolo tra la via Milano e la via Pisa nel Comune di Niscemi.

La struttura portante al piano terra è in muratura, i piani soprastanti sono realizzati in blocchi di tufo collegati con cordoli in c.a.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra. A piano terra vi è il vano scala per l'accesso ai vani soprastanti [foto 2] ed un vano adibito a garage [foto 3].

Il garage ha accesso dalla via Milano tramite una porta garage in ferro, è rivestito

con mattoni in scaglietta di marmo e battiscopa in marmo.

Al piano primo vi è un vano adibito a zona giorno-cucina [foto 4] e un bagno [foto 5].

Al secondo piano un vano adibito a camera da letto [foto 6] e un bagno [foto 7].

Il portone d'ingresso è in alluminio color verde, attraverso la scala, rivestita in marmo, si accede al primo piano. Il pavimento di quest'ultimo è in gres, la zona in cui vi è la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica, le porte e gli infissi esterni sono in legno. Il bagno risulta rivestito con mattonelle in ceramica.

Al secondo piano la camera da letto ha il pavimento in gres porcellanato e gli infissi esterni sono in alluminio color bianco. Dalla camera da letto attraverso una veranda [foto 8] si accede al balcone. Il bagno del secondo piano risulta rivestito con mattonelle in ceramica.

Lo stesso appartamento risulta munito di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di condizionamento.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### **Immobile di cui al punto 2.**

L'immobile è una vecchia abitazione rurale [allegato 7 - foto 9] tra la via Pisa e la via Napoli. La struttura portante è in muratura, il pavimento [foto 10] è in scaglietta di marmo, presenta una porta garage in ferro e una finestrella prospiciente sulla via Pisa. Il tetto [foto 11] è realizzato con travi e tavole in legno sopra le quali poggiano le tegole. Vi è la presenza di un soppalco sempre in legno accessibile con una scala a pioli [foto 10].

Nel complesso l'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione e di manutenzione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

*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.*

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, e delle caratteristiche riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati.

**Immobile di cui al punto 1.**

1) Stima sintetica:

Considerando quanto sopra esposto, nonché il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, considerando lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché in riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al primo semestre 2010, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 630,00/mq per il sub. 2 e € 470,00/mq per il sub. 1;

Si ha pertanto:  $(mq. 90 \times € 630,00/mq) + (mq. 20 \times € 470,00/mq) = € 56.700,00 + € 9.400 = € 66.100,00$

**b) stima a capitalizzazione del reddito:**

in base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 250,00.

Pertanto si ha:

€ 250,00 x 12 mesi = € 3000,00

A detrarre il 25% per spese di manutenzione, tasse, etc.:

$(0,25 \times € 3.000,00) = € 750,00$

Reddito netto annuo = € 2250,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% per la particolare tipologia, si ha  $€ 2.250,00 \times 100/3,5 = € 64.285,00$ ;

Valore di stima dell'immobile:  $0,5*(€ 64.285,00 + € 66.100,00) = € 65.192,50$ ;

**Infine si può assumere per questo immobile un valore di € 65.000,00.**

A detto valore bisogna detrarre le spese di sanatoria, che come detto sono state quantificate in € 3.000,00. Pertanto il valore corretto dell'immobile risulta:

$$\diamond € 65.000,00 - € 3.000,00 = € 62.000,00$$

#### **Immobile di cui al punto 2.**

Considerando quanto sopra esposto, nonché il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché in riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al primo semestre 2010, la scrivente ritiene congruo adottare un valore di €500,00/mq. Si ha pertanto  $(mq. 32 \times € 500,00/mq) = € 16.000,00$

#### **b) stima a capitalizzazione del reddito:**

in base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 100,00.

Pertanto si ha:

€ 100,00 x 12 mesi = € 1200,00

A detrarre il 25% per spese di manutenzione, tasse, etc.:

$(0,25 \times € 1200,00) = € 300,00$

Reddito netto annuo = € 900,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 6% per la particolare tipologia, si

ha € 900,00 x 100/6,0 = € 15.000,00;

Valore di stima dell'immobile: 0,5\*(€ 16.000,00+€ 15.000,00) = € 15.500,00;

**Infine si può assumere per questo immobile un valore di € 15.000,00.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO l)**

*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.*

Come detto, gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari a se stanti, pertanto, è possibile procedere alla vendita degli stessi in due lotti separati.

Lotto 1 per l'immobile di cui al punto 1.

Lotto 2 per l'immobile di cui al punto 2.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n)**

*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.*

**Immobile di cui al punto 1.**

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, pertanto, non vi è necessità di procedere ad alcuna divisione dello stesso.

**Immobile di cui al punto 2.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato 1.

**RISPOSTA AI QUESITO o)**

*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 abitazioni di lusso.*

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto i debitori eseguiti sono persona fisica e privi dei requisiti di soggettività passiva secondo quanto previsto dal D.P.R. 633/72.

**RISPOSTA AI QUESITO p)**

*p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento o 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.*

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare dell'11.03.2008 e della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, presente negli atti di causa, risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sui seguenti immobili:

1. Casa sita nel comune di Niscemi Via Milano 89, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio 31 part.237
  - sub.1 Via Milano n.89 piano T, Categoria C/6, classe 3, mq.20;
  - sub.2 Via Milano n.89/A piano 1-2, categoria A/5, classe 4, vani 3.

Di piena proprietà di entrambi i debitori eseguiti.

2. Casetta sita nel comune di Niscemi Via Pisa n. 17 censita al N.C.E.U. del

comune di Niscemi al foglio 31 part. 106 piano T, categoria A/6, classe 3,  
vani 1.

Di piena proprietà del debitore esecutato 1.

L'atto di Pignoramento è stato trascritto il 17/04/2008, nn.5023/3626 a favore di  
INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro i debitori esecutati; dal confronto tra l'atto di  
Pignoramento e la nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza dei dati  
relativi agli immobili pignorati.

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Visure catastali;
- 2) Stralcio Planimetrico;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Certificati di destinazione urbanistica;
- 5) Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili;
- 6) Domanda di sanatoria;
- 7) Rilievo degli immobili;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Verbali di sopralluogo;
- 10) Ispezioni Ipotecarie;
- 11) Atti di compravendita degli immobili.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Mirabella Imbaccari, li 18/02/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Annalisa Lo Faro)