

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia MIRENDA del Tribunale di Caltanissetta.

Premesse:

Con decreto del 07/10/2009 la S.V. nominava me sottoscritto Ing. Felice Andaloro, residente in Caltanissetta in Via Balate 14/A, ed iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 500, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 23/2011 promossa dal Banco di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di S. Cataldo, contro la [REDACTED], invitandomi a comparire il giorno 17/10/2011 per la sottoscrizione del verbale di conferimento incarico di stima. All'udienza del 17.10.2011 prestavo il giuramento di rito per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi catastalmente 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, verificandone 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 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 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 vani (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) alleggi 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 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 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) indichi l'esperto se l'immobile sia dotato 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.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:

Con lettera raccomandata del 26/11/11 comunicai alle Parti ed al Legale del ricorrente che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 03.12.2011 alle ore 9.30. In tale giorno non è stato possibile compiere l'operazione di sopralluogo poiché, con comunicazione telefonica del 01/12/2011 e successiva nota Fax del 02.12.11 dell'Avv. Marcello Petitto, consulente legale della parte convenuta, è stato richiesto un differimento del sopralluogo, visto che per il giorno 03 Dicembre non era disponibile alcun rappresentante della Società esecutata. Con una successiva nota Fax del 16/12/2011 è stato fissato un nuovo incontro per il giorno 27/12/2011 con ritrovo alle ore 9,00 sui luoghi.

Pertanto, in data 27.12.11, alla presenza della sola parte esecutata, è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili oggetto di stima, procedendo con la visione diretta dei locali costituenti la villetta sita a San Cataldo in C/da Ammelata e delle pertinenze esterne costituite da un magazzino con garage adiacente, una piscina con locali spogliatoi e docce, e un capannone ad uso artigianale costituito da due ambienti separati, forniti di ingressi autonomi, di cui uno ricadente all'interno di una pertinenza

annessa nella corte della villetta.

Per gli immobili ispezionati sono state rilevate la distribuzione planimetrica, le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura e lo stato di manutenzione interno.

Per ciò che riguarda l'immobile sito a San Cataldo in P.za Papa Giovanni XXIII°, di proprietà della ██████████, non è stato possibile effettuare l'accesso poiché, come riferito dalla ██████████, l'immobile era stato affidato alla custodia dell'Avv. Gabriella Galante (Vedi Allegato n. 1 - Verbale di sopralluogo del 28/01/2012). Pertanto a seguito di informazioni assunte direttamente dall'Avv. Galante, visto che tale immobile costituiva oggetto di un diverso procedimento esecutivo e considerato quanto disposto dal G.E. nel verbale di udienza del 26/7/11 è stato ritenuto opportuno stralciare dall'incarico affidatomi la valutazione di tale immobile, tenuto conto che già in data Aprile 2011 era stata depositata una relazione di stima da parte di altro CTU.

Pertanto, acquisiti i documenti catastali dei soli immobili in capo alla Ditta ██████████, con un successivo sopralluogo, avvenuto in data 28/01/2012, è stata effettuata la determinazione della consistenza e la verifica della conformità dei locali con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

E' stato accertato inoltre in sede di sopralluogo che i beni comuni, quali vasca di riserva idrica, autoclave, androni di ingresso, scale, spazi destinati a verde, spazi di parcheggio, aree di manovra e tutto quanto altro per l'uso e il godimento dell'immobile sono ad uso esclusivo senza quote di proprietà divise. Pertanto tale immobile risulta privo di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese in quote e l'intera villetta, delle quali fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, non è dotata di alcuna amministrazione condominiale costituita.

Inoltre, al fine di acquisire notizie utili circa la legittimità urbanistica degli immobili oggetto di stima, è stata effettuata una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Caltanissetta, in particolare presso l'ufficio Tecnico sezione Urbanistica e sezione sanatorie edilizie.

Altre ricerche sono state condotte presso gli uffici del Dipartimento del Territorio di Caltanissetta e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, verificando anche gli aggiornamenti dei beni pignorati.

Per una maggiore attendibilità del valore di stima è stata condotta anche una indagine di mercato, utilizzando i valori utilizzati dagli operatori commerciali della

zona in recenti atti di compra vendita.

Sulla scorta di tutte le indicazioni, informazioni ed elementi in parte riscontrati, posso rispondere ai quesiti postumi.

PARAGRAFO A

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(Con riferimento al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 27/12/2011 – Allegato n°1 – Foto da n°1 a n°64 e alle planimetrie catastali riportate agli Allegati n°2 ÷8)

I cespiti pignorati sono situati nel territorio del Comune di Caltanissetta, ricadente in una zona facente parte dell'area industriale di San Cataldo. In particolare risultano ubicati all'interno di un lotto di terreno di forma trapezoidale allungata che si sviluppa tra la S.P. Caltanissetta - Serradifalco e la S.S. 640 CL-AG. Il lotto di terreno che presenta una superficie di circa mq. 8.170, è recintato nella parte fronte strada con inferriate e delimitato perimetralmente da siepi con un accesso mediante un cancello posto sulla S.P. Caltanissetta - Serradifalco.

La quasi totalità dell'area interna risulta pavimentata con ampio piazzale e stradine delimitate da aiuole con piante ornamentali e alberi di diversa specie.

L'immobile principale è costituito da una villetta singola, composta da un piano interrato, da un piano rialzato e da un piano 1°.

Nell'area di pertinenza è presente un corpo autonomo costituito da un ampio garage con doppio ingresso e un magazzino in aderenza, con ingresso autonomo, posto nella parte posteriore rispetto alla villetta, e fornito di n. 2 finestre. Tale corpo presenta una copertura a terrazza calpestabile, il cui accesso avviene mediante una scala esterna limitrofa al corpo stesso. La finitura esterna di tale corpo è analoga a quella della villetta. La copertura risulta impermeabilizzata con cartonfeltro bitumato e delimitato perimetralmente da una ringhiera in ferro. Le pareti interne di tale corpo sono rifiniti con intonaco di tipo civile e gesso scagliola tinteggiato con idropittura.

Sempre a seguire nel lotto, in direzione della S.S. 640, è presente una piscina realizzata con pareti interrate in c.a. di forma in parte rettangolare ed in parte ellittica, della superficie di circa mq. 130 e di profondità variabile da mt. 1.00 a mt. 2.50 circa. Allo stato del sopralluogo la piscina era priva di acqua per cui le pareti a vista mostravano nella parte superficiale segni di vetustà della pittura acrilica di impermeabilizzazione. In zona adiacente alla piscina si sviluppa un ulteriore corpo costituito da n. 2 docce e n. 1 wc-spogliatoio con annessa all'interno anche una

rampa di scala che comunica con una zona interrata dove sono collocati gli impianti di circolazione e depurazione dell'acqua della piscina.

I prospetti della villetta si presentano con finitura esterna costituita da blocchetti di laterizio con faccia esterna smaltata con tinta di tonalità paglierina; le ringhiere dei balconi sono in ferro tinteggiato.

Una scala interna alla villetta rende comunicante solo il piano terra con il piano interrato. Le rampe sono delimitate dalle pareti; le pedate, le alzate e i pianerottoli sono in marmo, mentre le pareti del vano scala sono intonacate e rifinite superficialmente con idropittura.

Il piano 1° è accessibile solo dall'esterno mediante una scala in ferro che arriva direttamente al balcone laterale. Tale scala strutturalmente è costituita da profilati a doppio T bullonati mediante piastre, mentre i pianerottoli e i gradini sono realizzati con grigliato tipo Keller.

Il piazzale esterno è in parte pavimentato con conglomerato bituminoso e con mattoni in cotto e in parte destinate a giardino. I portoncini di accesso alle unità immobiliari sono realizzati in alluminio anodizzato, mentre il cancello di ingresso in ferro tinteggiato, di tipo automatico scorrevole, è provvisto di citofono.

➤ **Piano seminterrato e interrato:**

Tale piano risulta individuato con la Part. 248 - Sub. 3 e 4 (Vedi Allegato n. 3).

L'accesso a tale piano avviene sia dalla scala posta all'interno del piano terra che da una rampa carrabile che conduce direttamente dal piazzale esterno ad un ampio locale destinato a garage con annesso un ulteriore vano destinato a locale caldaia.

Entrambi i vani costituiscono il Sub 4 interrato, con una estensione superficiale di circa mq. 34,00.

Il Sub. 3, costituente la rimanente parte del volume seminterrato, è rappresentato solo dalle pareti in c.a. poste in corrispondenza alla intercapedine che racchiude la sagoma perimetrale in elevazione delle strutture verticali dell'immobile. In tutta l'intera superficie risulta delimitato con pareti, solo un vano con n. 2 ripostigli in adiacenza all'ingresso, posto lungo la rampa esterna, e alcune porzioni dell'intercapedine destinate a locali di deposito per i serbatoi idrici e ripostigli. Tutto l'intero locale è pavimentato con piastrelle di ceramica e le modeste pareti, delimitanti il vano e la chiusura delle parti di intercapedine, risultano rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato in gesso.

Le pareti interne della cantina presentano segni di efflorescenze a seguito di umidità per risalite capillari dal piano fondale. Il vano cantina è dotato di finestre alte con infissi in alluminio anodizzato e vetri semplici. L'intero piano è provvisto di impianto elettrico sottotraccia con un unico interruttore automatico del tipo magnetotermico, privo di differenziale.

In occasione del sopralluogo è stato rilevato che in corrispondenza di tutte le travi, sia perimetrali che interne, la Ditta proprietaria ha disposto un puntellamento mediante profilati metallici (Vedi Foto n. 20÷23) che determinano il contrasto tra la parte inferiore delle travi e il pavimento, posti ad interasse di circa mt. 1,00.

Inoltre, risultano visibili alcuni scavi aperti sia sul pavimento sia su qualche parete che mostrano il passaggio di tubazioni di scarico (Vedi Foto n. 24). Da informazioni assunte direttamente dall'esecutato, tale tipo di intervento è stato adottato a seguito della riscontrata presenza di alcune lesioni sulle pareti che hanno fatto dubitare sulla tenuta statica delle strutture. Quindi il tipo di intervento adottato non è scaturito da uno studio specifico condotto da un tecnico professionista direttamente sulle condizioni geotecniche del terreno fondale e/o da un'attenta analisi statico-deformativa della struttura soggetta ai carichi agenti. Considerato inoltre che in nessuna delle pareti e/o strutture degli immobili posti al piano terra ed al piano 1° sono rilevabili lesioni che possano fare ritenere la presenza di cedimenti ancora in evoluzione e quindi che possano comportare ulteriori danni alle strutture, si può ritenere che l'attuale quadro fessurativo rilevato nel piano cantinato è da attribuire o ad una probabile avvenuta perdita di qualche tubazione di scarico che attraversa l'area interna della fondazione o ad un assestamento del piano fondale, per una scarsa compattazione del piano di posa prima dell'imposta della fondazione. In ogni caso, per una corretta interpretazione del fenomeno occorrerebbe installare alcuni fessurimetri posti a cavallo delle lesioni esistenti e contestualmente eliminare tutti i puntelli presenti, mantenendo sotto osservazione il progredire delle fessure nel tempo e verificarne l'evoluzione.

Pertanto, nella valutazione economica dell'immobile è stato tenuto conto della spesa occorrente per la manutenzione ordinaria e non per un eventuale consolidamento statico atto a migliorare le attuali condizioni.

L'intero piano interrato presenta (con riferimento alla planimetria catastale) una lunghezza di circa 16,80 ml, una larghezza di circa 17,00 ml e un'altezza interna

catastale di 2,40 ml. La superficie lorda commerciale risulta di circa mq 135,00.

➤ **Piano Rialzato:**

Tale piano risulta individuato con la Part. 248 - Sub. 1 (Vedi Allegato n. 3).

L'appartamento, nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso, tre camere da letto, soggiorno, cucina con annesso angolo cottura, un bagno, una lavanderia con servizi igienici e un ripostiglio. L'immobile è dotato di un ingresso principale posto sul prospetto laterale e due ingressi di servizio sul soggiorno.

L'alloggio è comunicante mediante una scala interna solo con il piano sottostante destinato a cantina e box auto mentre la rampa superiore è interrotta dal solaio di piano che impedisce l'accesso al piano 1° (Vedi Foto n. 17-27-13).

La superficie lorda commerciale, comprensiva delle quote percentuali di verande e balconi, risulta di 199,00 mq; l'altezza interna è di 3,00 mt.

La pavimentazione di tutti i vani e dei servizi è in marmo granito levigato di ottima fattura, mentre la banchina esterna, che delimita tutto il fabbricato, è con mattoni di cemento colorato.

Le pareti dell'unità immobiliare si presentano prevalentemente intonacate ad eccezione delle pareti dei bagni e della zona cottura che sono rivestite con piastrelle di ceramica per tutta l'altezza.

La porta di ingresso all'appartamento è in alluminio anodizzato preverniciato di colore bruno. Le finestre esterne sono costituite da serramenti a persiane con scuri in alluminio anodizzato di colore avorio mentre gli infissi interni, sempre in alluminio anodizzato, sono con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato di colore noce.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano ed elementi scaldanti in alluminio.

L'alloggio è dotato di impianto idrico, sanitario, elettrico, termico, telefonico ed in alcuni vani di condizionamento con pompe di calore. Esiste anche una predisposizione (non ancora attivata), posta in adiacenza al cancello di ingresso, per il collegamento alla rete di distribuzione del gas – metano.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con interruttori magnetotermici, privo di interruttori differenziali (salvavita) a protezione delle linee di alimentazione dei corpi illuminanti e delle prese.

Ai fini della conformità secondo la L. 37/2008 (Ex 46/90) l'impianto elettrico è privo di certificazione attestante la regolarità.

➤ **Piano 1°**

Tale piano risulta individuato con la Part. 248 - Sub. 2 (Vedi Allegato n. 3).

L'appartamento risulta costituito da un ampio ingresso, un disimpegno con annesso un ampio spazio corrispondente al vano scala inferiore che è stato chiuso, tre camere da letto, un soggiorno comunicante con un vano cucina mediante una parete con apertura a triplo arco rivestito in legno, un bagno, una lavanderia con servizi igienici, un ripostiglio. L'immobile è fornito di due balconi con aperture sulle camere da letto di cui uno ad angolo si affaccia sul lato principale ed uno in quello laterale dx; un terzo balcone, con annessa una veranda, serve il soggiorno, la cucina e una camera.

L'alloggio è accessibile unicamente dalla scala esterna in ferro che dal piazzale arriva al balcone posto nella parte laterale dx del prospetto (Vedi Foto n. 5).

Le finiture esterne risultano analoghe a quelle del piano terra, mentre i pavimenti sono realizzati in alcuni vani con piastrelle di ceramica e in altri con mattoni di marmo levigati di colore bruno e grigio.

Le pareti sono intonacate ad eccezione delle pareti dei bagni e della zona cottura della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica per tutta l'altezza.

Gli impianti elettrico, idrico e sanitario sono comuni con quelli del piano terra anche se risultano presenti dei dispositivi che all'occorrenza sezionano i tratti comuni rendendoli quasi indipendenti. Solo l'impianto termico risulta perfettamente indipendente sia per le tubazioni che per la caldaia alimentata a gas. Infatti esistono n. 2 caldaie indipendenti rispettivamente per il piano terra e per il piano 1°. L'impianto è alimentato da un serbatoio GPL posto all'esterno nel piazzale.

La superficie lorda commerciale (rilevata sulla planimetria catastale - Allegato n° 3), comprensiva delle quote percentuali di verande e balconi, risulta di 176,00 mq; l'altezza interna è di 3,00 mt ad eccezione di due vani (soggiorno e camera da letto) che inglobano la falda della copertura, per cui l'altezza media risulta di circa mt. 3,40.

Complessivamente il sottoscritto, a seguito del sopralluogo, è in grado di riferire che lo stato conservativo degli alloggi sono assolutamente ottimali, non necessitando gli immobili di alcun lavoro di ripristino, salva la consueta quanto "comune" tinteggiatura delle murature in funzione igienica e una revisione degli impianti; gli immobili sono

quindi immediatamente utilizzabili secondo le finalità abitative che li caratterizzano.

➤ **Box auto:**

L'autorimessa individuata con la Part. 249 – Sub. 2 (Vedi Allegato n. 4).

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dal piazzale mediante due distinte porte basculanti in ferro a un solo battente. Nella parete interna posteriore è presente un'apertura che consente l'utilizzo del vano sottoscala delimitato dalla rampa esterna di accesso alla copertura a terrazza praticabile. Le pareti esterne sono rifinite con blocchetti di laterizio con faccia esterna smaltata di colore analogo a quelli della villetta. All'interno il locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate senza tinteggiatura ed è provvisto di impianto idrico, di scarico ed elettrico.

L'autorimessa risulta (con riferimento alle dimensioni rilevate che sono difformi da quelle catastali) della lunghezza di 7,55 ml con larghezza di 5,25 ml e altezza interna di 3,20 ml. La superficie lorda commerciale risulta di mq 34,00.

➤ **Magazzino:**

Il magazzino è individuato con la Part. 249 – Sub. 1 (Vedi planimetria - Allegato n. 4).

In difformità a quanto riportato nella planimetria catastale, l'immobile presenta una sagoma regolare di forma rettangolare delle dimensioni di 8,35 x 7,80. L'interno è costituito da un unico ambiente accessibile mediante un portoncino in alluminio anodizzato con vetri, posto nella parte posteriore, e n. 2 finestre. Le finiture esterne delle pareti sono analoghe a quelle del corpo garage mentre internamente risulta pavimentato con battuto di cemento, le pareti sono intonacate e rifinite con strato di gesso ed è provvisto di impianto idrico, di scarico ed elettrico sottotraccia.

Il cantone della parete esterna posteriore ad angolo con quella laterale presenta una lesione che ha prodotto anche la rottura dei blocchetti di laterizio del rivestimento esterno.

Con riferimento alla planimetria rilevata sul posto, che risulta difforme da quella catastale, il magazzino ha una lunghezza interna di 7,20 ml e una larghezza di 8,05 ml con un'altezza di 3,20 ml. La superficie lorda commerciale risulta di mq 44,00.

➤ **Piscina - Spogliatoi e docce:**

I locali sono individuati con la Part. 251 – 250 (Vedi Allegato n. 5).

La piscina di forma in parte rettangolare e in parte ovale è realizzata con struttura in

c.a. e bordi rivestiti con mattoni di cemento; le pareti ed il fondo sono rifinite con pittura acrilica impermeabilizzante di colore celeste. È dotata di impianto di depurazione delle acque collocato in un vano interrato accessibile dagli spogliatoi.

Gli spogliatoi siti in prossimità del bordo della piscina risultano costituiti da n. 3 piccoli vani, forniti di porta in ferro, di cui due sono utilizzati per spogliatoi ove all'interno è posto anche un piatto doccia, mentre il terzo è utilizzato come bagno ed è fornito di lavabo e wc. Dalla parete laterale si accede mediante un'apertura ad una rampa che porta in una zona interrata nei pressi della parete della piscina dove sono ubicati gli impianti per la circolazione dell'acqua e la depurazione.

Le pareti esterne sono rifinite sempre con blocchetti di laterizio con la faccia a vista smaltata della stessa colorazione degli altri immobili, mentre all'interno tutti i servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica (Vedi Foto n. 56-57). Anche tali locali sono dotati di impianti idrico, di scarico ed elettrico sottotraccia.

Si fa rilevare che la piscina al momento della visita di sopralluogo era vuota ed evidenziava l'inutilizzo da parecchio tempo per cui prima della messa in esercizio occorre effettuare un intervento di manutenzione ordinaria consistente nella pulizia della vasca, nel ripristino dell'impermeabilizzazione delle pareti e in una revisione degli impianti di circolazione delle acque e di depurazione (Vedi Foto n. 54-55).

La superficie lorda commerciale della piscina (con riferimento alla planimetria catastale – Allegato n°5) risulta di mq 128,00.

Mentre per i locali spogliatoi e vano impianti la superficie lorda commerciale risulta di mq 22,00.

➤ **Opificio 1:**

Il locale è Individuato con la Part. 253 – Sub. 4 (Vedi Allegato n. 6).

L'immobile è costituito da un unico locale con annesso un ulteriore blocco, privo di finestre, che delimita n. 2 servizi igienici forniti di wc e lavabi con antibagno. Tale immobile risulta una porzione dell'intero opificio originario, che costituiva la particella 253, che a seguito di un frazionamento ne ha determinato la divisione in due parti, costituenti la part. 253 Sub. 3 e il Sub. 4. Pertanto, il locale risulta inserito all'interno di altri due laboratori artigianali appartenenti a proprietari diversi della Ditta in esame. L'unico accesso disponibile mediante saracinesca in ferro è ubicato nella parte inferiore dx, all'interno di una corte esclusiva contraddistinta alla part. 252 Sub. 2 che non consente l'ingresso autonomo direttamente dalla strada. Le pareti perimetrali

sono realizzate in muratura e la copertura, a falda inclinata con altezza media di circa mt 4,50, è realizzata con capriate in ferro, arcarecci trasversali in profilati metallici tipo IPE e pannelli di onduline in eternit posti all'esterno e doghe di lamiera all'interno. La pavimentazione interna è realizzata con massetto di conglomerato cementizio rifinito in superficie mentre per le pareti interne, alcune risultano rifinite con intonaco e gesso mentre altre risultano rifinite con il solo strato di traversato. Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta privo di ulteriori aperture oltre all'ingresso.

Le condizioni di manutenzione interna risultano mediocri, specialmente sulle pareti che presentano notevoli segni di efflorescenze degli intonaci per effetto dell'umidità per la risalita capillare del piano fondale. Inoltre, per effetto della normativa vigente, prima dell'entrata in esercizio di tale immobile con l'utilizzo secondo la destinazione a cui verrà attribuita, occorre effettuare o la sostituzione dei pannelli di copertura con altri di diverso materiale, avendo cura di portare a discarica autorizzata quelli esistenti in eternit, oppure, scegliendo di mantenere in opera gli esistenti, effettuando l'incapsulamento dei pannelli con idoneo materiale.

La superficie lorda commerciale (con riferimento alla planimetria catastale – Allegato n°6) risulta di mq 125,00.

➤ **Opificio 2:**

Il locale è Individuato con la Part. 253 - Sub. 3 (Vedi Allegato n. 7).

Anche tale immobile deriva dal frazionamento che ha diviso in due parti l'opificio originario. Pertanto tale locale risulta la naturale continuazione del precedente che si estende trasversalmente fino a raggiungere una parte comune (Part. 143 Sub. 4) che consente un accesso autonomo.

L'immobile, fornito di ingresso mediante saracinesca in ferro, risulta costituito da un unico ambiente con annesso un ulteriore blocco, con finestra che si affaccia all'esterno, che delimita n. 2 servizi igienici forniti di wc e lavabi con antibagno.

Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura e la copertura, a falda inclinata con altezza media di circa mt 4,50, è realizzata con capriate in ferro, arcarecci trasversali in profilati metallici tipo IPE e pannelli di onduline in eternit all'esterno e doghe di lamiera all'interno.

La pavimentazione interna è realizzata con massetto di conglomerato cementizio rifinito in superficie mentre per le pareti interne alcune risultano rifinite con intonaco e

gesso mentre altre risultano rifinite con il solo strato di traversato.

Le caratteristiche di finitura interne e le condizioni in cui versano risultano analoghe a quelle dell'opificio n. 1 per cui prima del regolare utilizzo anche per tale immobile bisogna procedere con gli interventi necessari segnalati in precedenza.

La superficie lorda commerciale (con riferimento alla planimetria catastale – Allegato n°7) risulta di mq 275,00.

Per la determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale** dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà, cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2.*

Mentre per le superfici accessorie e non residenziali (balconi, terrazze, locali di sgombero....etc.) sono conteggiate al 60 % della loro superficie lorda.

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici dei vari ambienti costituenti gli immobili oggetto di perizia.

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
PIANO SEMINTERRATO					
Garage	31.14	0.60	18.68	---	mediocri
Locale caldaia	3.20	0.60	1.92	---	mediocri
Locale cantina	139.16	0.60	83.50	---	mediocri
Bagno	6.75	0.60	4.05	---	mediocri
intercapedine	44.30	0.60	26.58	---	mediocri
Totale Piano Seminterrato mq in c.t.			135,00		

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Androne Ingresso	6.12	1.00	6.12	N-E	ottime
Corridoio disimpegno	6.56	1.00	6.56	---	ottime
Vano di chiusura scala	10.12	1.00	10.12	S-W	ottime
Bagno	5.04	1.00	5.04	N-W	ottime
Camera 1	14.08	1.00	14.08	N	ottime
Camera Letto 2	18.35	1.00	18.35	N-W	ottime

Camera 3	20.70	1.00	20.70	S	ottime
Soggiorno	41.40	1.00	41.40	E	ottime
Cucina	10.12	1.00	10.12	S-W	ottime
Ripostiglio	3.40	1.00	3.40	N-E	ottime
Lavanderia	6.12	1.00	6.12	N-E	ottime
Balcone 1	10.80	0.60	6.48	N-E	ottime
Balcone 2	11.52	0.60	6.91	S-E	ottime
Balcone 3	7.20	0.60	4.32	S-W	ottime
Veranda	27.60	0.60	16.56	S-W	ottime
Muri e tramezzi	22.50	1.00	22.50		
Totale Appartamento P. Rialz. mq in c.t.			199,00		

APPARTAMENTO PIANO 1°

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Androne Ingresso	9.00	9.00	9.00	N-E	ottime
Corridoio disimpegno	8.60	8.60	8.60	---	ottime
Vano di chiusura scala	10.12	10.12	10.12	S-W	ottime
Bagno	5.04	5.04	5.04	N-W	ottime
Camera 1	12.60	12.60	12.60	N	ottime
Camera Letto	18.00	18.00	18.00	W	ottime
Soggiorno	19.56	19.56	19.56	S	ottime
Cucina	9.90	9.90	9.90	S-W	ottime
Ripostiglio	0.85	0.85	0.85	---	ottime
Camera 2	21.12	21.12	21.12	-E	ottime
Lavanderia	4.80	4.80	4.80	N-E	ottime
Balcone 1	7.20	0.60	4.32	N-E	ottime
Balcone 2	17.55	0.60	10.53	E	ottime
Balcone 3	12.60	0.60	7.56	S-W	ottime
Veranda	37.95	0.60	22.77	W	ottime
Muri e tramezzi	18.96	1.00	18.96		
Totale Appartamento P 1°mq in c.t.			184,00		

MAGAZZINO ESTERNO

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Locale magazzino	57.96	0.60	34.78	N	buone
Muri e tramezzi	9.70	1.00	9.70		
Totale Magazzino esterno mq in c.t.			44,00		

BOX AUTO ESTERNO

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Locale Box	39.64	0.60	23.78	S	buone
Sottoscala	2.70	0.60	1.62		
Muri e tramezzi	8.40	1	8.40		
Totale Box auto esterno mq in c.t.			34,00		

PISCINA - SPOGLIATOI - DOCCE

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Locali Spogliatoi e docce	9.18	0.60	5.51	S-E	buone
Scala per vano impianti	6.48	0.60	3.89		mediocri
Vano impianti	15.40	0.60	9.24		mediocri
Piscina	128.00	1.00	128.00		mediocri
Totale Spogliatoi, docce e piscina mq			150,00		

OPIFICIO A

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Area di produzione	106.20	1.00		N-W	mediocri
Locali servizi igienici	12.00	1.00			mediocri
Muri e tramezzi	6.60	1.00			
Totale Opificio A mq in c.t.			125,00		

OPIFICIO B

Destinazione	Superf. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Area di produzione	242.80	1.00		S-E	mediocri
Locali servizi igienici	19.20	1.00			mediocri
Muri e tramezzi	12.79	1.00			
Totale Opificio B mq in c.t.			275,00		

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art.

1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

DATI CATASTALI, UBICAZIONE E CONFINI

Dalle visure per immobile effettuate dal sottoscritto presso il Catasto, risulta che i cespiti oggetto di perizia sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta beni intestati a: XXXXXXXXXX con sede a Palermo – proprietà per 1000/1000;

(Terreno di pertinenza alla villetta e ai locali accessori) - Foglio 157 Part. 12 Sub. 2 corte esclusiva alle particelle 248-249-250-251 confinante a Nord con la S.P. Caltanissetta – Serradifalco, ad Est con la part. 747 di proprietà di altra ditta, a Sud con la S.S. 640 CL-AG. SS e ad Ovest con proprietà in parte della stessa ditta e in parte di altra ditta;

(Villetta - Piano Seminterrato) - Foglio 157 Map. 248 sub 3: Categoria C/2, Classe 1, mq 175, C/da Ammelata, rendita € 451,90, Piano S1;

(Villetta - Piano Seminterrato) - Foglio 157 Map. 248 sub 4: Categoria C/6, Classe 1, mq 34, C/da Ammelata, rendita € 108,87, Piano S1;

(Villetta - Piano Terra-1°) - Foglio 157 Map. 248 sub 1: Categoria A/7, Classe 1, Vani 6,5, C/da Ammelata, rendita € 369,27, Piano T-1°.

Confinante con corte esclusiva alle part. 248-249-250-251 di proprietà della stessa Ditta.

(Villetta - Piano 1°) - Foglio 157 Map. 248 sub 2: Categoria A/7, Classe 1, Vani 6,5, C/da Ammelata, rendita € 369,27, Piano 1°.

(Magazzino) - Foglio 157 Map. 249 sub 1: Categoria C/2, Classe 1, mq 21, C/da Ammelata, rendita € 54,23, Piano T.

Confinante con corte esclusiva alle part. 248-249-250-251 di proprietà della stessa Ditta.

(Box auto) - Foglio 157 Map. 249 sub 2: Categoria C/6, Classe 1, mq 30, C/da Ammelata, rendita € 96,06, Piano T.

Confinante con corti esclusive di proprietà della stessa Ditta.

(Piscina - Spogliatoio – docce) - Foglio 157 Map. 250-251: Categoria C/2, Classe 3, mq 15, C/da Ammelata, rendita € 52,68, Piano T.

Confinante con corte esclusiva di proprietà della stessa Ditta.

(Opificio 1) - Foglio 157 Map. 253 sub 4 aggraffata alla 252 Sub 2: Categoria D/1, C/da Ammelata, rendita € 662,50, Piano T.

Confinante ad Ovest con proprietà della stessa Ditta, a Nord con la part. 253 sub 10 di proprietà altra ditta, ad Est con proprietà della stessa Ditta ed a Sud con la part. 253 sub 7 di proprietà altra ditta.

(Opificio 2) - Foglio 157 Map. 253 sub 3: Categoria D/1, C/da Ammelata, rendita € 1.372,50, Piano T.

Confinante ad Ovest con la corte comune part. 143 sub. 4, a Nord con la part. 253 sub 10 di proprietà altra ditta, ad Est con part. 253 sub 4 di proprietà della stessa ditta e a Sud con part. 253 sub 7-8 di proprietà altra ditta.

PARAGRAFO B

PROPRIETA' DEI BENI E REGIME PATRIMONIALE

Premesso che per il cespite n. 2 – identificato come capannone adibito a deposito di materiali semilavorati della superficie di mq. 391,74 riportato nell'Atto di pignoramento e nell'Avviso ex art. 498 c.p.c. con identificazione catastale Part. 252 e 253 a seguito di frazionamento con variazione catastale avvenuta in data 15/05/2002 ha assunto il nuovo identificativo corrispondente alla Part. 253 sub 3 e Part. 253 Sub. 4 aggraffato alla Part. 252 Sub. 2. Pertanto, alla data di trascrizione del pignoramento del 18/03/2011, i cespiti pignorati censiti al Catasto Fabbricati di Caltanissetta al Foglio 157, Part. 248, Sub. 1-2-3-4; Part. 249 Sub. 1 e 2; Part. 250 – 251; Part. 253 Sub. 3; Part. 253 sub 4 e Part. 252 Sub. 2 risultavano essere di proprietà della ██████████. con sede in ██████████ - Palermo, per la quota di 1000/1000 il cui Rappresentante Legale risulta ██████████ ██████████.

Non è stata accertata alcuna comproprietà e/o la sussistenza di diritti reali a favore di terzi.

PARAGRAFO C

PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

In riferimento a quanto riportato nella documentazione ipotecaria e catastale allegata

alla produzione di causa si può dare atto che l'immobile de quo era pervenuto alla parte esecutata in virtù di Atto di compravendita ricevuto il 14 Gennaio 1997 dal notaio Vito Spedale di Palermo, trascritto a Caltanissetta il 24 Gennaio 1997 ai nn. 884/803, da potere del [REDACTED], nato a Delia (CL) il 26 Maggio 1931, quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Caltanissetta (CL) – [REDACTED] [REDACTED], al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il giorno 8 Aprile 1982 dal Notaio Salvatore La Spina di San Cataldo, trascritto a Caltanissetta il 15 Aprile 1982 ai nn. 4415/3892.

La provenienza dei beni rispecchia esattamente i trasferimenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C. del Notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo.

PARAGRAFO D

IMPOSSIBILITA' ACCERTAMENTO PER CARENZA DOCUMENTAZIONE

La documentazione risulta completa.

PARAGRAFO E

ACCATASTAMENTO ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO ATTI

Tutti gli immobili risultano accatastati.

Si fa rilevare però che relativamente al magazzino esterno e box auto Part. 249 Sub. 1 e 2 a seguito del sopralluogo è emersa una diversa distribuzione planimetrica rispetto alle planimetrie catastali. Infatti la planimetria evidenzia una copertura a tetto per il corpo Box e un'altezza di mt 2.05 per il magazzino mentre sul posto è stata rilevata una copertura a terrazzo con un'altezza interna dei locali di mt 3.10; inoltre la sagoma esterna del magazzino, rilevata sul posto, presenta una geometria quasi rettangolare delle dimensioni esterne di 8.35 x 7.80 mentre sulla planimetria catastale è riportata una forma irregolare, ruotata rispetto al corpo Box. Infine nella planimetria catastale sono riportati n. 2 vani costituenti il magazzino mentre dal rilievo è emerso un unico ambiente. Pertanto, quasi sicuramente tali immobili sono stati oggetto di una ristrutturazione con ampliamento, eseguita probabilmente in data successiva a quella di rilascio della C.E. in sanatoria, che ha determinato il rifacimento della copertura e la rettifica della sagoma esterna del magazzino con

ampliamento. Ancora, l'attuale planimetria catastale risulta mancante della scala esterna che consente l'accesso alla terrazza di copertura.

Una ulteriore difformità è stata rilevata relativamente alla planimetria della Part. 248 Sub. 2. La planimetria catastale indica la presenza di un vano scala che collega il piano rialzato con il piano 1°. A seguito del sopralluogo è emerso invece che il corrispondenza al piano 1° tale scala è interrotta dalla soletta di piano, mentre in corrispondenza del balcone posto nella parte laterale Dx è presente una scala realizzata con profilati di ferro che collega autonomamente l'immobile dal piazzale esterno. Per cui anche in questo caso si presuppone che tali variazioni siano avvenute in data postuma a quella del rilascio della C.E. in sanatoria.

Si fa rilevare pertanto che il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere ad effettuare la variazione delle planimetrie catastali presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta di tali immobili poiché essendo tali lavori eseguiti senza alcuna autorizzazione comunale, risulta mancante il titolo che ne giustifica le variazioni.

PARAGRAFO F

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalla Certificazione Ventennale riportata nella relazione notarile e presente nel fascicolo di causa, nonché dalla visura di aggiornamento effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CL emerge che sui cespiti pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11.12.1998 ai nn. 11307/1073, nascente da contratto di mutuo fondiario del 10/12/1998 con rogito del Notaio Nino Italice Amico, rep. nn. 8913 reg. a Caltanissetta il 11.12.1998 al n. 221, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G. TONIOLO" di San Cataldo, per un ammontare di £ 740.000.000 pari ad € 382.178,11 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione.
- 2) Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27.12.2010 ai nn. 17330/2634, a favore della SERIT SICILIA S.p.A., per un ammontare di € 101.983,48 gravante solo sulla particella n. 248 subalterno 1 del

Foglio n. 157 del Comune di Caltanissetta.

Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto il 18/03/2011 ai nn. 3376/2711 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G. TONIOLO" di San Cataldo contro [REDACTED], che grava sul cespite oggetto di esecuzione.

Dalla visura emerge una ulteriore iscrizione relativa ad un altro immobile sito al piano rialzato di un edificio ubicato a San Cataldo in Piazza Papa Giovanni XXIII°, ma appartenente ad altro esecutato non oggetto di tale procedura.

PARAGRAFO G

DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTI NELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il sottoscritto omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, pur tuttavia conferma che i fabbricati ricadono nella zona omogenea – "Area di sviluppo industriale" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, aggiornato con la variante generale di revisione, adottata con atto del Commissario Straordinario il 13/10/1999 con il n. 149.

PARAGRAFO H

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, il sottoscritto è in grado di riferire che per i fabbricati oggetto di pignoramento sono stati effettuati i seguenti adempimenti amministrativi e rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Con Atto del 17/04/1971 il Sig. [REDACTED] n.q. di titolare della Ditta [REDACTED] ha ottenuto da parte del Comune di Caltanissetta la voltura della Licenza Edilizia N. 16567/2590 del 24/10/70 riguardante la costruzione di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale, costituito da un magazzino con annesso un piccolo vano ufficio e un fabbricato ad uso agricolo, entrambi ricadenti su un lotto di terreno in C/da Ammelata della zona rurale di Caltanissetta;
- In data 21/03/1972 con prot. 44070/6674V° solo per il laboratorio artigianale è stato rilasciato dal Comune di Caltanissetta il certificato di agibilità;

- In data 31/10/1972 la Ditta ██████████, non avendo ancora realizzato il fabbricato ad uso agricolo, ha inoltrato al comune di Caltanissetta un progetto in variante rispetto a quanto riportato nella L.E. N. 16567/2590 del 24/10/70 per cui con atto n. 17873/2560 del 15/03/1974 il Comune di Caltanissetta ha revocato la precedente Licenza Edilizia, limitatamente al fabbricato rurale non realizzato, e concessa autorizzazione alla realizzazione di un fabbricato ad uso ufficio ed alloggio custode.
- Avendo la Ditta eseguito oltre a quanto riportato nel provvedimento autorizzativo anche un ampliamento dei fabbricati precedentemente realizzati, la stessa in data 20/05/82 ha inoltrato al Comune di Caltanissetta istanza per il rilascio della C.E. in sanatoria ai sensi della L.R. 29/02/80 n. 7 e L.R. 18/04/81 n. 70 e successivamente integrata ancora tale pratica con istanza del 02/04/1986 ai sensi della L. 47/85 e L.R. n. 37/85 per ulteriori ampliamenti abusivi;
- In data 23/03/2001 il Comune di Caltanissetta ha rilasciato alla Ditta ██████████ di Palermo, che nel frattempo ha acquisito la voltura del complesso industriale e della parte residenziale, la C.E. in sanatoria per l'ampliamento degli immobili esistenti, destinati in parte attività industriale e in parte a civile abitazione. Pertanto con tale C.E. viene regolarizzata, per la parte adibita ad attività industriale, la chiusura di una tettoia esistente e la realizzazione di altri capannoni in aderenza con una nuova superficie in ampliamento, mentre per la parte adibita a residenza, la realizzazione di un ampliamento della superficie utile, la formazione di un corpo separato destinato a locali accessori e la realizzazione di una piscina con spogliatoi adibita a servizio della residenza.
- Infine, a seguito di ulteriore progetto presentato al Comune di Caltanissetta in data 15/04/2002 la Ditta ██████████ ha ottenuto la C.E. n. 30829 con la quale è stato autorizzato il frazionamento delle particelle n. 252, 253 e 254 riportando la situazione immobiliare a quella indicata nell'Allegato n. 8

Nel corso del sopralluogo del 28/01/2012 per i cespiti oggetto di pignoramento sono state riscontrate modeste difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Inoltre, dall'esame della documentazione urbanistica effettuata presso gli uffici del comune di Caltanissetta e da quanto emerso in occasione dei sopralluoghi si ipotizza che successivamente al rilascio della C.E. in sanatoria del 23/03/2001 per la parte residenziale sono stati posti in essere modesti interventi edilizi abusivi

consistenti in: modifica del corpo accessorio esterno con inserimento di una scala esterna e modesto ampliamento della superficie utile di circa mq. 10.00; per l'appartamento a piano 1° aumento della superficie utile di circa mq. 10.00 per la chiusura del vano scala e realizzazione di una scala esterna in ferro, e per tali interventi non sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge n. 47/85.

Tali difformità edilizie, evidenziate sugli immobili, potrebbero essere condonabili a seguito del decreto di trasferimento degli immobili ai sensi dell'art. 46 del testo unico dell'edilizia a condizione che vengano ritenute valide le ragioni del credito prima della data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 367/2003).

Qualora ricorrano le condizioni di sanabilità, ipotizzando di applicare le sanzioni previste nell'ultima legge di sanatoria edilizia (L. 367/2003) gli importi relativi alle oblazioni da versare per gli ampliamenti di circa 20.00 mq (Tipologia di abuso n. 1 per 10 mq di Superficie utile e mq 10 di superficie non residenziale) ammontano ad € 1.600,00, oltre a € 2 x 516,00 = € 1.032,00 per i due corpi scala, uno realizzato in adiacenza al box esterno e l'altro realizzato in corrispondenza dell'appartamento del piano primo (Abusi appartenenti alla tipologia n. 6 – Non quantificabili in termini di superfici e/o di volume). Gli oneri concessori, valutati a saldo, ammontano ad € 930,95. Mentre le spese tecniche per la pratica di sanatoria, l'aggiornamento catastale (sia alla sezione terreni che all'urbano) ammontano a circa € 5.000,00 oltre oneri fiscali. Per cui complessivamente l'importo per regolarizzare gli abusi ammonta in c.t. ad € 8.563,00, oltre gli oneri fiscali.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico è emerso anche che, nonostante il rilascio della C.E. in sanatoria, per il fabbricato ad uso residenziale con relativi corpi accessori, non risulta rilasciato da parte del Comune il Certificato di Abitabilità e l'autorizzazione allo scarico.

PARAGRAFO I

OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia ed anche le pertinenze (Cantina e garage) sono utilizzate ad uso esclusivo.

Pertanto, ai fini della presente stima i beni verranno considerati liberi al decreto di trasferimento.

PARAGRAFO J**ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA****LOTTO N. 1**

Comune di Caltanissetta, C/da Ammelata – Piena proprietà di villetta ad uso abitazione, con annessi locali accessori esterni Box auto, magazzino, spogliatoi-docce e piscina con terreno di pertinenza di mq 8.170.

La villetta è composta da piano interrato, piano terra (1° f.t.) e primo (2° f.t.). Piano interrato costituito da garage, locale caldaia, bagno e locale cantina con annessi ripostigli e riserva idrica ricavati nell'intercapedine per una superficie lorda commerciale di mq. 135,00; piano terra costituito da ingresso, tre camere, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, lavanderia e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di mq. 199,00; piano 1° costituito da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, lavanderia e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di mq. 184,00.

Nella vendita sono comprese le pertinenze esterne costituite da un box con superficie lorda commerciale di mq. 34,00, magazzino con superficie lorda commerciale di mq. 44,00, piscina con spogliatoi-docce e un laboratorio artigianale con superficie lorda commerciale di mq. 125,00.

Gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. del comune di Caltanissetta come segue:

(Terreno di pertinenza alla villetta e ai locali accessori) - Foglio 157 Part. 12

Sub. 2 corte esclusiva alle particelle 248-249-250-251 confinante con la S.P. Caltanissetta – Serradifalco, con la part. 747 di proprietà di altra ditta, con la S.S. 640 CL-AG. SS e con proprietà di altre ditte;

(Villetta - Piano Seminterrato) - Foglio 157 Map. 248 Sub 3: Categoria C/2, Classe 1, mq 175, C/da Ammelata, rendita € 451,90, Piano S1;

(Villetta - Piano Seminterrato) - Foglio 157 Map. 248 Sub 4: Categoria C/6, Classe 1, mq 34, C/da Ammelata, rendita € 108,87, Piano S1;

(Villetta - Piano Terra-1°) - Foglio 157 Map. 248 Sub 1: Categoria A/7, Classe 1, Vani 6,5, C/da Ammelata, rendita € 369,27, Piano T-1°.

Confinante con corte esclusiva alle part. 248-249-250-251 di proprietà della stessa Ditta.

(Villetta - Piano 1°) - Foglio 157 Map. 248 Sub 2: Categoria A/7, Classe 1, Vani 6,5,

C/da Ammelata, rendita € 369,27, Piano 1°.

(Magazzino) - Foglio 157 Map. 249 Sub 1: Categoria C/2, Classe 1, mq 21, C/da Ammelata, rendita € 54,23, Piano T.

Confinante con corte esclusiva alle part. 248-249-250-251 di proprietà della stessa Ditta.

(Box auto) - Foglio 157 Map. 249 Sub 2: Categoria C/6, Classe 1, mq 30, C/da Ammelata, rendita € 96,06, Piano T.

Confinante con corti esclusive di proprietà della stessa Ditta.

(Piscina - Spogliatoio – docce) - Foglio 157 Map. 250-251: Categoria C/2, Classe 3, mq 15, C/da Ammelata, rendita € 52,68, Piano T.

Confinante con corte esclusiva di proprietà della stessa Ditta

(Opificio 1) - Foglio 157 Map. 253 Sub 4 aggraffata alla 252 Sub 2: Categoria D/1, C/da Ammelata, rendita € 662,50, Piano T.

Confinante con proprietà della stessa Ditta, con la part. 253 sub 10 di proprietà altra ditta e con la part. 253 sub 7 di proprietà altra ditta.

LOTTO N. 2

Comune di Caltanissetta, C/da Ammelata – Piena proprietà di capannone ad uso artigianale su unico livello con pertinenza esterna ad uso comune, composto da un locale con annesso locale accessorio con spogliatoio, wc e docce con superficie lorda commerciale di mq. 275,00.

Confinante con corte comune part. 143 sub. 4, con la part. 253 sub 10 di proprietà altra ditta, con la part. 253 sub 4 di proprietà della stessa ditta e con la part. 253 sub 7-8 di proprietà altra ditta

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del comune di Caltanissetta come segue:

(Opificio) - Foglio 157 Map. 253 sub 3: Categoria D/1, C/da Ammelata, rendita € 1.372,50, Piano T.

PARAGRAFO K

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a tutto quanto sopra esposto ed in particolare con specifico riferimento ai seguenti fattori:

- immobili situati nel Comune di Caltanissetta, in zona periferica provvista di servizi di urbanizzazione primaria, con aree limitrofe in prevalenza artigianali e commerciali e in modesta parte residenziale. La Zona, essendo periferica e particolarmente destinata ad insediamenti produttivi, risulta poco servita da negozi di vario genere, chiese e area di svago;
- Complesso edilizio costituito da n. 1 villetta autonoma con n°2 piani abitativi oltre piano interrato con cantine e box auto, con terreno ad uso esclusivo e locali accessori esterni, box, magazzini, spogliatoi-docce e piscina realizzati nel corso degli anni 80;
- Fabbricati artigianali edificati nel 1970;
- che gli immobili nel complesso si presentano in discreto stato di conservazione ma per alcune parti bisognevoli di un intervento di manutenzione straordinaria, specialmente per il recupero delle pareti interne e alcune porzioni di tamponature esterne soggette a lesioni;
- Villetta inserita in un'area dotata di verde con giardino e attrezzata con piscina.
- Unità alloggi in ottimo stato manutentivo e dotato di ottime finiture.
- Unità alloggio dotata di cantina di pertinenza al piano sottoprimo.
- Unità alloggio dotata di box auto al piano seminterrato e in locale esterno.
- Unità alloggio dotata di magazzino in locale esterno e di locale adibito a laboratorio artigianale.
- Unità alloggio con modeste irregolarità edilizie .
- Unità alloggio dotata di tutti i principali impianti d'uso, perfettamente funzionanti anche se privi di attestazione di conformità.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di eventuali spese occorrenti per riportare allo stato di normale ordinarietà, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e dalle valutazioni della

“Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio 2° Sem. 2011”, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

Immobili residenziali e accessori:

- Terreno di pertinenza:
mq 8.170,00 x €/mq 3,00 = €. 24.510,00
- Piano terra e 1°
mq (199,00+184,00) x €/mq 900,00 = €. 344.700,00
- Piano interrato e cantina:
mq 135,00 x €/mq 700,00 = €. 94.500,00
- Box auto:
mq 34,00 x €/mq 600,00 = €. 20.400,00
- Magazzino:
mq 44,00 x €/mq 700,00 = €. 30.800,00
- Spogliatoi- docce e piscina:
A corpo = €. 35.000,00

Immobili ad uso artigianale:

- Laboratorio artigianale 1:
mq 125,00 x €/mq 800,00 = €. 100.000,00
- Laboratorio artigianale 2:
mq 275,00 x €/mq 800,00 = €. 220.000,00

Per un totale di €. 869.910,00

E pertanto, con valutazione a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni, accessori e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, legalmente esistenti nello stato di fatto e di diritto edilizio e urbanistico in cui si trovano, il valore complessivo degli immobili pignorati risulta arrotondato di:

€ 870.000,00

(Ottocentosestantamila/00 euro)

PARAGRAFO L

VENDITA IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

È stata valutata la possibilità di vendita separata dei beni anche se occorre evidenziare alcuni aspetti significativi per cui occorrerebbe istituire un condominio per

la regolamentazione ed il godimento dei beni comuni non cedibili singolarmente. Infatti ipotizzando di frazionare nella vendita il fabbricato ad uso residenziale si potrebbe procedere con la formazione di un lotto costituito dal piano seminterrato unitamente con il piano terra (ad esso comunicante attraverso la scala interna) con la comproprietà della quota indivisa sulla pertinenza esterna di terreno e piscina con spogliatoi. Un secondo lotto potrebbe essere costituito dall'appartamento sito al piano 1° e del corpo accessorio esterno costituito dal box e magazzino sempre con la comproprietà della quota indivisa sulla pertinenza esterna del lotto di terreno e piscina con spogliatoi.

Un terzo lotto potrebbe essere costituito solo dal laboratorio artigianale ubicato nei pressi del fabbricato ad uso civile ma, visto l'attuale pertinenza esterna ad uso esclusivo che non consente l'accesso all'immobile autonomamente dalla strada, occorrerebbe prima della vendita procedere ad una estensione dell'attuale corte esterna con l'istituzione di un frazionamento di parte della corte di pertinenza dell'immobile residenziale con cessione a quella del laboratorio artigianale. Per cui viste le condizioni attuali sarebbe più conveniente procedere alla fusione di tale immobile con quello adiacente, con l'eliminazione della parete divisoria, sfruttando l'unico accesso indipendente posto nella parte posteriore, oppure inserirlo come ulteriore immobile al lotto 2. L'unico immobile che può costituire la vendita in lotto singolo è l'immobile distinto catastalmente ed identificato al Foglio 157 Map. 253 sub. 3 che gode di ingresso autonomo e di pertinenza ad uso comune.

Alla luce delle considerazioni precedenti, pur trattandosi di unità immobiliari catastalmente distinti, cantina, appartamenti, locale Box auto, magazzino, locale spogliatoio e docce, piscina e laboratorio artigianale, si ritiene opportuna la vendita di entrambi in unico contesto. Una vendita separata richiederebbe un intervento preliminare con l'esecuzione di alcuni provvedimenti, specificati in precedenza, il cui costo potrebbe non compensare l'incerto e comunque modesto vantaggio economico che potrebbe derivare dalla vendita separata delle singole unità immobiliari.

Pertanto, fermo restando la formazione di solo n. 2 lotti di vendita, costituiti dal 1° che riguarda tutti gli immobili della parte residenziale con annesso un laboratorio artigianale e il lotto n. 2 costituito dal secondo laboratorio artigianale con ingresso autonomo, qualora si ritenesse utile procedere in maniera diversa da come è stata

effettuata la formazione dei lotti da parte del CTU, gli elementi forniti risultano sufficienti a ridefinire l'importo da assegnare ad un diverso accorpamento per la vendita.

PARAGRAFO M

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI

La documentazione fotografica e la planimetrie catastali sono poste in allegato.

PARAGRAFO N

DIVISIBILITA' DEL BENE

I beni pignorati sono interamente riconducibili ai debitori esegutati.

PARAGRAFO O

PAGAMENTO IVA NEL TRASERIMENTO ED ESENZIONI FISCALI

Relativamente all'indicazione dei dati necessari al pagamento dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario, le indicazioni catastali riportano per il bene oggetto dell'Esecuzione i dati completi della rendita necessaria al calcolo per il pagamento dell'imposte.

Si precisa altresì, che in relazione all'IVA dovuta è necessario conoscere la posizione fiscale dell'aggiudicatario, ed inoltre tutte le imposte verranno calcolate in funzione del reale valore di aggiudicazione.

PARAGRAFO P

CORRETTEZZA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

E' stata verificata la corrispondenza tra quanto pignorato e l'attuale identificazione catastale; risultano corrispondenti anche le quote detenute dai debitori esegutati.

PARAGRAFO Q

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La normativa attuale (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.) stabilisce solo l'obbligo, per gli edifici immessi nel mercato immobiliare, di dichiarare il proprio consumo energetico attraverso un Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Un immobile per essere venduto o messo all'asta per una esecuzione immobiliare non deve necessariamente rispettare le prestazioni energetiche dettate dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., che sono invece obbligatorie per le nuove costruzioni e per le

ristrutturazioni degli immobili esistenti di un certo rilievo (Intervento totale sull'involucro edilizio esterno e rifacimento degli impianti termici).

Pur tuttavia dal 1 luglio 2009, per tutti gli edifici e le unità immobiliari da trasferire a titolo oneroso (contratti di compravendita), è previsto l'obbligo per il venditore di esibire l'ACE, che non implica un livello minimo qualitativo del fabbricato ma è un documento che inquadra l'edificio o l'unità immobiliare in una classe di merito relativa ai consumi energetici.

Tale documento, con il quale vengono valutati i consumi relativi alla climatizzazione invernale, alla produzione di acqua calda sanitaria, alla climatizzazione estiva e all'illuminazione artificiale, può essere redatto da un tecnico abilitato iscritto all'Albo Professionale (Architetto, Ingegnere...) e iscritto all'elenco regionale dei Certificatori energetici con il rispettivo numero di iscrizione così come definito dall'allegato III del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 dopo aver effettuato alcune verifiche dettagliate e test sugli impianti.

L'importo per la produzione del documento dipende, dalla tipologia e dalla qualità degli impianti e dalle prestazioni dei materiali costituenti "l'involucro edilizio". Il costo per l'Attestato di Qualificazione Energetica è di circa €. 500,00 per singolo appartamento ed è valido 10 anni (Locale deposito e Box auto sono esclusi poiché non rientrano tra gli immobili da qualificare).

Il contenuto di tale documento può anche essere assunto come base da prendere come riferimento per stabilire il miglioramento dell'efficienza energetica che l'immobile potrebbe raggiungere intervenendo attraverso una ristrutturazione delle chiusure opache (murature esterne ed interne), delle chiusure trasparenti (infissi e vetri) e degli impianti (termico ed elettrico) e può essere aggiornato a ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'immobile.

L'immobile oggetto di stima è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Per formulare una risposta a quanto richiesto dal G.E., è stato necessario effettuare una valutazione energetica dell'immobile per cui si è proceduto ad un attento sopralluogo, analizzando i seguenti elementi:

- chiusure verticali trasparenti (infissi e vetri);
- chiusure verticali opache (murature esterne ed interne) e loro finiture;
- solai contro terra o spazi aperti;
- solai di copertura;

- impianto termico (epoca di realizzazione, tipologia del generatore, tipologia degli elementi radianti, tipo di regolazione, tipologia di distribuzione);
- Impianto elettrico.

Dopo aver esaminato gli elementi prima menzionati è stata simulata la redazione di un Attestato di Certificazione Energetica calcolando le trasmittanze termiche dell'involucro edilizio. I parametri risultanti sono i seguenti:

- Indice di Prestazione Energetica limite **EP_{lim} 24,01 kWh/m² a;**
- Indice di Prestazione Energetica per la climatizzazione invernale **EPI 107,47 kWh/m² a;**
- Indice di Prestazione Energetica per la produzione di acqua calda **EP_{acs} 29,74 kWh/m² a;**

Dai risultati ottenuti si precisa che le prestazioni energetiche dell'immobile oggetto di stima rientrano in **classe C**.

Al fine di valutare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili oggetto di stima, sono stati ipotizzati alcuni possibili interventi da effettuare sia sulle pareti opache per migliorare l'isolamento, sia sugli impianti per rendere più efficiente il loro rendimento.

Di seguito vengono descritti gli interventi proposti, con i relativi costi.

- **Isolamento dell'edificio**

Dato l'ottimo stato di manutenzione della copertura e dei prospetti esterni realizzati in blocchetti di laterizio con faccia esterna smaltata si potrebbe procedere solo all'isolamento termico dall'interno, applicando pannelli isolanti al soffitto e alle pareti perimetrali interne.

Si deduce che:

€/mq 90,00 x (Costo al mq per eseguire le opere di isolamento interno e le finiture)
mq 460,00 = (Superficie pareti interne e soffitti)

€ 41.400,00 + IVA

- **Miglioramento impiantistico**

Vista la vetustà e il tipo della caldaia (a basso rendimento), si evidenzia la necessità di sostituzione, con una di nuova generazione di tipo a condensazione, e per migliorare ancora l'efficienza dell'impianto si potrebbe procedere anche alla successiva sostituzione dei pannelli radianti con ampliamento della superficie attuale,

permettendo il funzionamento a temperature più basse con uguale resa termica. Si precisa inoltre l'importanza dell'istallazione delle valvole termostatiche non manuali sugli elementi radianti e di uno strato riflettente dietro i pannelli radianti.

Si deduce che:

€ / cad 12,00 x (Costo singolo elemento radiante + minuteria utile al montaggio)
cad 200,00 = (Numero stimato elementi radianti)

€ **2.400,00 + IVA**

€ / cad 60,00 x (Costo valvola termostatica)

cad 20,00 = (Numero radiatori)

€ **1.200,00 + IVA**

€ / cad 10,00 x (Pannello di strato riflettente da collocare dietro il radiatore)

cad 20,00 = (Numero radiatori)

€ **200,00 + IVA**

€ **2.000,00 + IVA** (Costo caldaia a condensazione)

Gli interventi di miglioramento impiantistico sopra elencati ammontano ad un importo pari ad **€ 5.800,00 + IVA**.

Si evince che il costo complessivo per gli interventi che permetterebbero il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile oggetto di stima è pari ad **€ 47.200,00 + IVA**.

Simulando una nuova redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, ipotizzando di aver eseguito le opere di isolamento termico dell'edificio e di miglioramento dell'impianto termico i parametri risultanti sono i seguenti:

- Indice di Prestazione Energetica limite **EP_{lim} 24,01 kWh/m² a;**
- Indice di Prestazione Energetica per la climatizzazione invernale **EPI 71,25 kWh/m² a;**
- Indice di Prestazione Energetica per la produzione di acqua calda **EP_{acs} 17,44 kWh/m² a;**

Dai risultati ottenuti si può affermare che le prestazioni energetiche che potrebbe raggiungere l'immobile oggetto di stima, dopo le opere di isolamento e di miglioramento dell'impianto termico, rientrano in **classe B**.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Caltanissetta, 11/04/2012.

IL C.T.U.
(Dott. Ing. Felice A. Andaloro)



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) – Verbale di sopralluogo del 27.12.2011 e del 28/01/2012;
- 2) – Stralcio catastale del Foglio di mappa n. 157 del Comune di Caltanissetta;
- 3) – Planimetrie catastali e visure Fg. N. 157 Part. N. 248 Sub. 1- 2 - 3 e 4 (Villetta);
- 4) – Planimetrie catastali e visure Fg. N. 157 Part. N. 249 Sub. 1 e 2 (Magaz. e Box Auto);
- 5) – Planimetria catastale e visura Fg. N. 157 Part. N. 250 e 251 (Piscina e spogliatoi-docce);
- 6) – Planimetria catastale e visura Fg. N. 157 Part. N. 252 Sub. 2 e 253 sub. 4 (Opificio 1);
- 7) – Planimetria catastale e visura Fg. N. 157 Part. N. 253 Sub. 3 (Opificio 2);
- 8) – Planimetria catastale attuale, con elenco subalterni;
- 9) – Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili (n. 64 foto);
- 10) – Competenze tecniche e quietanze note spese effettuate.