

TRIBUNALE DI NICOSIA

RELAZIONE

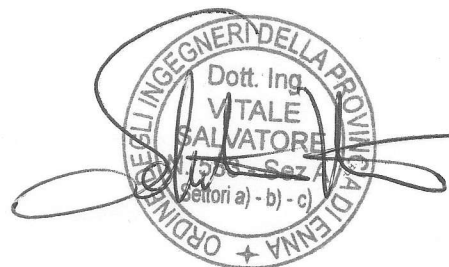
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 03/10 R.G.Es.

Promossa da Credito Siciliano S.p.A.

contro Debitore Esecutato + 1

Nicosia, li 04/11/2010



TRIBUNALE DI NICOSIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Trombetta

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 03/10 R.G.ES.

Promossa da Credito Siciliano S.p.A. contro Debitore Esecutato + 1

PREMESSA

Con nota prot. 1124 del 25 marzo 2010 dell'Ufficio Unico del Tribunale di Nicosia il G.E. Riccardo Trombetta ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto ing. Salvatore Vitale, iscritto all' Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 583, Sez. A, settori a-b-c ed ha convocato dinanzi a sé l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima, il giorno 30 aprile 2010.

In tale data l'affidamento dell'incarico viene differito.

In data 21 luglio 2010 il G.E. sottopone allo scrivente i quesiti di rito che di seguito vengono elencati:

- 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) *ascerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



- e) accerti se i beni 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole 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 congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione



del Giudice;

- 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, nei casi 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 e nella nota di trascrizione (e, 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.*

Accettato l'incarico, il sottoscritto prende visione del fascicolo di parte procedendo alla riproduzione fotostatica degli atti utili all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Successivamente, dopo aver effettuato una attenta disamina degli atti processuali ed essersi provvisto delle visure catastali, degli stralci planimetrici del terreno e delle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, ritirati presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo, avvertendo le parti nei modi e nelle forme di legge, per rilevare tutti gli elementi tecnico-economici utili all'espletamento dell'incarico.

Durante il sopralluogo è stata effettuata un'ampia documentazione fotografica, allegata alla presente relazione, ed è stato redatto apposito verbale che viene anch'esso allegato alla presente.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito sono regolarmente iniziate con l'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo. Successivamente si è provveduto a ritirare, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima e le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Dopo aver esaminato in dettaglio i vari documenti, il sottoscritto in data 09 ottobre 2010 alle ore 16:00 ha effettuato un sopralluogo, nei modi e nelle forme di legge, presso la proprietà ubicata nel Comune di Nissoria, C.da Picinosi s.n.c.; durante tale sessione erano presenti il sottoscritto in qualità di CTU, un suo collaboratore Dott. Agronomo Vitale Antonino e la parte convenuta che acconsentiva all'accesso.

Durante il sopralluogo si è provveduto al rilievo fotografico degli immobili oggetto di stima ed ad un attento rilievo dei fabbricati sia censiti che non censiti in Catasto, al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti di cui al mandato.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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.

I beni pignorati si trovano nel territorio del comune di Nissoria alla C.da Picinosi s.n.c., a circa Km 1,5 dal comune di Leonforte ed a circa Km 5 da quello di Nissoria. Vi si accede tramite la S.S. 117 dalla quale si diparte la strada vicinale Furno con la quale il fondo confina.

Catastalmente ricadono nel foglio di mappa n. 42 e sono costituiti da un fabbricato e da due particelle di terreno.

Il fabbricato catastalmente è costituito da due unità immobiliari:

- part. 515 - sub 2 - cat. C/2 - classe 1° - consistenza mq 36 -
rendita € 61,36 - c.da Picinosi s.n.c. - piano T;

- part. 515 - sub 3 - cat. A/3 - classe 3° - consistenza vani 4,5 -
rendita € 132,47 - c.da Picinosi s.n.c. - piano 1°.

(Nella planimetria catastale la particella 515 viene erroneamente indicata con il numero 512).

La particella 515 confina ad est con la part. 516 della stessa ditta, ad ovest con la part. 364 della stessa ditta, a nord con la part. 8 di altra ditta ed a sud con la part. 713 di altra ditta.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che non esiste conformità dei dati rilevati con quelli emergenti dai certificati in atti.

In particolare: la part. 515 - sub 2 presenta una destinazione ascrivibile alla categoria A, in quanto essa non ha caratteristiche tali da essere adibita a Magazzino (C/2), bensì la sua destinazione ordinaria è ad uso abitativo.



Inoltre, essa è stata ampliata sul suo lato sud mediante realizzazione di altri due vani e di una scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo.

La part. 515 - sub 3 è stata ampliata con realizzazione di altri due ambienti e scala di collegamento con il piano terra.

Inoltre sulla stessa part. 515 è stato realizzato un altro fabbricato al confine fra le particelle 516 e 8.

Esso è costituito da un unico vano a piano terra realizzato in muratura, della superficie di circa mq 20,00 con copertura a terrazza alla quale si accede tramite una scala esterna. Tale fabbricato viene è adibito a magazzino e deposito attrezzi vari.

Altro fabbricato, adiacente lo spiazzo del fabbricato principale, è stato costruito sulla particella 364. Risulta costituito da un unico vano, adibito a locale forno. Ha una superficie di circa mq 26,00 utili. Il tetto è stato realizzato con orditura in legno e copertura in lamiera grecata. Adiacente ad esso si trova un terrazzo della superficie di circa mq 70,00 delimitato dal resto della particella da un muro di sostegno rivestito in pietra locale. Ad esso si accede tramite una scala esterna.

La particella di terreno 364 semin. arbor. di classe 4, con superficie di mq 780 e con R.D. di € 2,62 e R.A. di € 0,73, di fatto risulta semin. arbor. ma lungo il suo lato nord, al confine con la part. 8, è stata realizzata una stradella in conglomerato cementizio di collegamento tra la strada vicinale Furno e la part. 515 dove sono stati costruiti i fabbricati sopracitati. Inoltre, come sopra descritto, al suo confine con la particella 515 è stato realizzato il locale forno con annesso terrazzo.

Essa risulta recintata con paletti in ferro e rete metallica.

All'ingresso della proprietà trovasi un cancello in ferro di accesso all'intero fondo.

La particella di terreno 516 estesa mq 575 – semin. arbor. di classe 4 – con R.D. € 1, 93 e R.A. € 0,53 di fatto ha qualità semin. arbor.



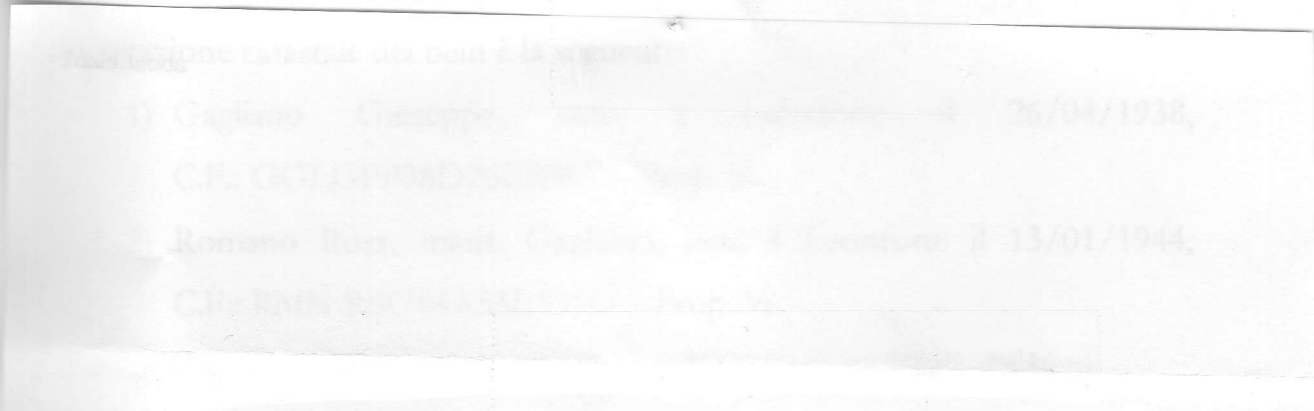
Essa è divisa in due terrazze con un muro di separazione in muratura lungo l'asse nord-ovest e relativa scala di collegamento. In ognuna delle due terrazze è stato realizzato un fabbricato adibito a deposito attrezzature agricole.

(La ubicazione e le dimensioni dei fabbricati sono rappresentate nei disegni allegati).

Quesito b)

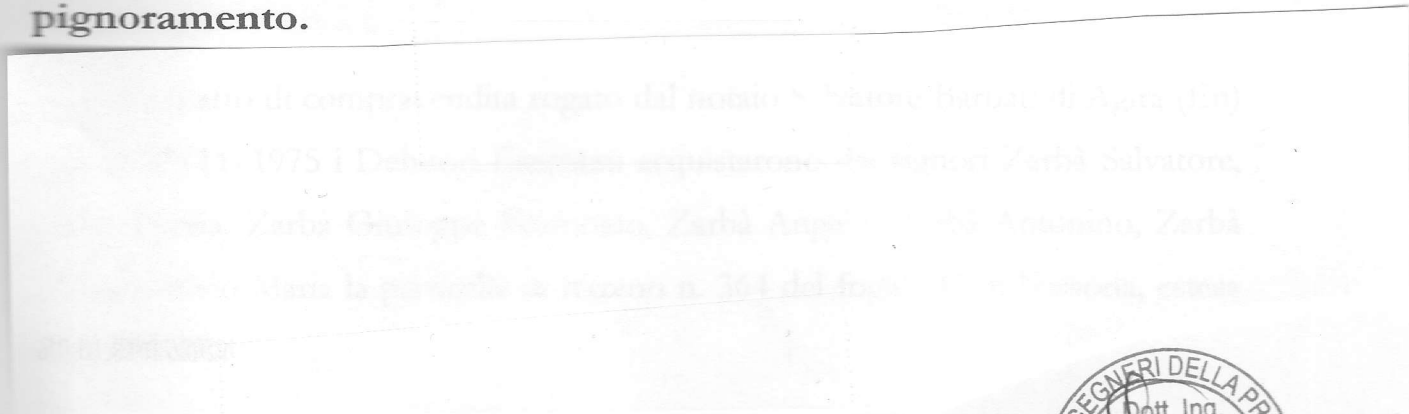
Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Sia il fabbricato che le particelle di terreno sono di proprietà dei debitori esecutati.



Quesito c)

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



Tale particella fu successivamente (20/10/1987) frazionata con l'ottenimento di tre particelle derivate:

- part. 364 di mq 780;
- part. 515 di mq 360;
- part. 516 di mq 575.

Sulla part. 515 è stato realizzato il fabbricato costituito catastalmente dalle unità immobiliari 515 sub 2 e 515 sub 3. Con Concessione Edilizia n. 325 del 27/05/2003 rilasciata dal comune di Nissoria è stata sanata la costruzione dei fabbricati sopradescritti.

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si sono avute le trascrizioni ed iscrizioni di seguito elencate:

TRASCRIZIONI CONTRO

1) 15.02.2010 ai nn 1421/1177

- Nascente da verbale di Pignoramento del 14/01/2010 Tribunale di Nicosia, a favore del Credito Siciliano s.p.a. con sede in Palermo cod. fiscale 04226470823,

ISCRIZIONI CONTRO

1) 29.12.2006 ai nn 15504/3341

- Ipoteca Volontaria nascente da atto di Mutuo ricevuto dal Notaio Filomena Greco di Enna in data 22.12.2006, per il montante di € 226.000,00 di cui per sorte capitale € 113.000,00, a favore del Credito Siciliano società per azioni con sede in



2) 29.12.2006 ai nn 15508/3345

- Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito ricevuto dal Notaio Filomena Greco di Enna in data 22.12.2006, per il montante di € 300.000,00 di cui per sorte capitale € 150.000,00, a favore del Credito Siciliano società per azioni con sede in Palermo.

Quesito d)

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

Si è proceduto al completo accertamento dei beni.

Quesito e)

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

Il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari (part. 515 sub 2 e part. 515 sub 3) risulta parzialmente accatastato.

Gli altri 4 fabbricati non sono stati accatastati.

Il sottoscritto C.T.U. potrà provvedere al completo accatastamento di essi previa autorizzazione da parte del Giudice dell' Esecuzione.



Quesito 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.

Sui beni pignorati non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle a favore del Credito Siciliano S.p.a.

Quesito g)

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

Le particelle 364 e 516 del foglio 42 del comune di Nissoria ricadono in zona "E verde agricolo" con i seguenti parametri:

- indice volumetrico fondiario: 0,03 mc/mq; nel caso che l'intero indice sia assorbito dalla destinazione residenziale, è consentita, in aggiunta, la realizzazione di locali funzionali alle esigenze del fondo senza collegamenti diretti con la porzione abitativa, di superficie lorda non superiore alla superficie lorda residenziale;
- distanza dai confini del lotto ml 7.50;
- altezza massima ml 4.00 per fabbricati ad una elevazione fuori terra e h max ml 7.50 per fabbricati a due elevazioni fuori terra.



Quesito 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.

Il fabbricato principale (part. 515 sub 2 e part. 515 sub 3) risulta solo parzialmente sanato ed accatastato, come sopra descritto. Gli altri 4 piccoli fabbricati sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia e non sono stati censiti in catasto. Essi non risultano conformi con le vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e le difformità non sono suscettibili di sanatoria.

Quesito 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.

I beni pignorati sono occupati dai debitori esecutati.

Quesito j)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.).



Le unità immobiliari costituite dalle particella 515 sub 2 e particella 515 sub 3 formano un fabbricato (in planimetria rappresentato dal fabbricato 1) a due elevazioni (piano terra e piano primo), adibito ad uso abitativo, di cui solo una parte è censita in catasto. L'abitazione ha un ingresso autonomo tramite una stradella privata di larghezza di circa m 3,50 e lunghezza circa m 32,00 che si diparte dalla strada vicinale Furno. La superficie utile al piano terra è di mq 56,25 ed al piano primo è di mq 87,40.

In particolare:

- **il piano terra** risulta costituito da una stanza di mq 33 adibita a sala da pranzo, da un bagno di mq 3,50, da un piccolo vano da dove si diparte una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore ed una stanza da letto di mq 11,50 (foto dalla n. 28 alla n. 34 allegate);
- **il piano primo** è costituito da un vano adibito a salotto di mq 26,70, da n. 3 camere da letto rispettivamente di mq 12,00, mq 11,00 e mq 6,00, da un ripostiglio di mq 4,00, da una lavanderia di mq 5,00, da un bagno di mq 3,00, (foto dalla n. 35 alla foto n. 44 allegate);

Al piano primo, trovasi un balcone che si sviluppa lungo 2 lati del fabbricato (foto n. 8 allegata); ad esso si può accedere sia dall'esterno tramite una scala esterna (foto n. 12 allegata) sia dall'interno attraverso apposite aperture.

I due piani sono collegati da una scala interna a chiocciola e da una scala esterna con mattoni a vista (foto n. 12 e foto n. 34 allegate).

L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista, muratura di pietrame legata da malta cementizia e calcestruzzo armato, successivamente intonacato internamente ed esternamente.

La copertura dell'intero fabbricato è a tetto con manto di tegole marsigliesi (foto n. 9 allegata).

La pavimentazione del piano terra e piano primo è stata realizzata in piastrelle di maiolica (foto n. 47 e foto n.50 allegate).

La scala interna è stata realizzata in ferro lavorato (foto n. 34 allegata).



I serramenti utilizzati sono del tipo doppi infissi, (all'interno in legno ed all'esterno in alluminio anodizzato) (foto dalla n. 44 alla foto n. 46 allegate).

I portoni di ingresso dei due piani sono stati realizzati in alluminio anodizzato (foto n. 33 allegata).

Nei vari ambienti dell'intero immobile è stato realizzato l'impianto elettrico sottotraccia.

I servizi igienici e l'impianto idrico risultano alimentati da un acquedotto rurale consortile.

I vari ambienti risultano sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Come già descritto, parte del piano terra e parte del piano primo, per una superficie di circa mq 25,00, sono stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia.

La costruzione dell'intera struttura risale a fine anni '70.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono sia per quanto riguarda gli elementi strutturali sia in ordine alle pavimentazioni, agli infissi, ai sanitari, etc..

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.

Attorno al piano terra esiste una corte della superficie di mq 50,00 delimitata da una ringhiera in ferro.

Il tutto come meglio e più dettagliatamente rappresentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica.

Fabbricato 2

Tale fabbricato è adibito a locale forno (foto n. 14 allegata).

È costituito da un unico vano ed ha una superficie di circa mq 20,00.

È stato realizzato in muratura in adiacenza alla corte del fabbricato principale sulla particella 364. Vi si accede dalla stradella principale.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e la pavimentazione è in cotto (foto n. 49 allegata).



La copertura all'interno ha orditura in legno lamellare ed all'esterno in lamiera grecata (foto n. 48 e foto n. 27 allegate).

Prospiciente a tale locale vi è uno spiazzo della superficie di circa mq 35,00 con pavimento in maiolica per esterni. (foto n. 23 allegata).

Fabbricato 3

Tale fabbricato è adibito a magazzino e deposito attrezzi vari (foto n. 7 e foto n. 10 allegate).

È costituito da un unico vano ed ha una superficie di circa mq 20,00.

È stato realizzato in muratura; vi si accede dalla stradella principale ed è ubicato accanto al fabbricato principale. La porta di ingresso è in ferro e la pavimentazione è in maiolica.

La copertura è a terrazza pavimentata con soglie di marmo (foto n. 11 allegata); ad essa si accede tramite una scala esterna pavimentata con mattoni a vista (foto n. 12 allegata).

Prospiciente a tale locale vi è uno spiazzo della superficie di circa mq 40,00 collegato con quello che circonda la parte anteriore del fabbricato principale (foto n. 7 e foto n. 8 allegate).

Fabbricato 4

Tale fabbricato è adibito a deposito attrezzi agricoli (foto n. 15 allegata).

È costituito da due vani con ingressi separati ed ha una superficie di circa mq 15,00. È stato realizzato in muratura di conci di tufo legati da malta cementizia e non intonacati. Esso è ubicato sulla particella 516.

Le porte di ingresso ai due vani sono una in ferro ed una in legno.

La pavimentazione è in battuto di cemento. La copertura piana è stata realizzata in lamiera.



Fabbricato 5

Tale fabbricato è adibito a deposito attrezzi agricoli (foto n. 16 allegata).

È costituito da unico vano e presenta due aperture, una porta in ferro ed una finestra anch'essa in ferro (foto n. 17 allegata).

Ha una superficie di circa mq 11,00. È stato realizzato in muratura con copertura piana in latero-cemento. Anche tale fabbricato è ubicato sulla particella 516. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Sulle aree delle particelle 364 e 516 non interessate da costruzioni sono coltivate piante di ulivo e piante arboree da frutto (foto n. 6 allegata).

Il terreno è di medio impasto e presenta una giacitura quasi pianeggiante essendo state realizzate delle terrazze delimitate da muri di sostegno in muratura.

Le terrazze sono collegate da scale in mattoni.

Il fondo è delimitato sia a nord che a sud da muri di sostegno in muratura, mentre ad est ed a ovest è recintato con rete metallica (foto n. 2 e foto n. 3 allegate).

Esso è ubicato nelle strettissime vicinanze del comune di Leonforte nei pressi dell'ospedale "Ferro – Branciforti – Capra" in una zona in cui sono molto diffuse le costruzioni adibite a villa con circostante terreno coltivato a piante arboree da frutto.

Quesito 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.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il criterio della *stima sintetica-comparativa*, basato sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Si è poi tenuto conto, oltre che della caratteristiche ordinarie dei beni, anche di requisiti specifici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti all'ubicazione ed alla qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, alle dimensioni dei locali, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza dei piani, al rapporto col vicinato, eventuali servitù e, non ultimo, anche alla situazione attuale del settore immobiliare.

Viene così individuato un prezzo equo unitario per ciascuna unità immobiliare che, moltiplicato per la relativa superficie, ne fornisce il più probabile valore di mercato.

Al fine di pervenire ad un giudizio di stima che fornisca il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari e dei terreni pignorati, il sottoscritto ha effettuato un'attenta analisi di mercato di beni simili (stima comparativa) ed ha anche consultato vari agenti immobiliari della zona ed è pervenuto nelle determinazioni sottoindicate.

Le unità immobiliari urbane, censite e da censire, e le due particelle di terreno costituiscono un unico bene inscindibile ed indivisibile e dovranno essere valutati e venduti nella loro interezza.



Per le considerazioni e le analisi ed indagini avanti espresse il più probabile valore di mercato dei beni avanti descritti ammonta € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00).

Quesito 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.

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 2 unità immobiliari urbane parzialmente accatastate, da altri 4 piccoli fabbricati complementari alle due unità immobiliari principali e da due particelle di terreno, formanti nella loro complessità un unico ed inscindibile bene costituente una villa ubicata nelle immediate adiacenze del comune di Leonforte, in un'area in cui beni del genere sono abbastanza diffusi ed adibiti a residenze estive e/o permanenti.

Da quanto sopra rappresentato si evince chiaramente che i beni pignorati formano un unico lotto.

Quesito m)

Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

In sede di sopralluogo è stata effettuata una rappresentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto di stima.

Le fotografie relative ai beni pignorati e le relative planimetrie catastali sono allegare alla presente relazione, in formato cartaceo ed in formato digitale.



Quesito 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.

Il bene risulta appartenere ai debitori esecutati nelle percentuali di 50% ciascuno. Pertanto l'eventuale vendita interesserà il bene nella sua interezza.

Quesito 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.

Quesito p)

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

A tale quesito lo scrivente CTU ha già dato risposta esaustiva nel corso della presente relazione.



ALLEGATI

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- estratto di mappa e visure catastali;
- copia certificato di destinazione urbanistica;
- planimetrie catastali delle unità immobiliari censite;
- planimetrie con l'ubicazione di tutti i fabbricati;
- fotocopie nomina e convocazione C.T.U.;
- fotocopia giuramento e quesiti;
- cd-rom contenente documenti in formato digitale.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione.

Nicosia, li 04/11/2010

In fede
ing. Salvatore Vitale
Dott. Ing.
SALVATORE
N. 583 - Sez A
ORF. INGEG. CIV. LA PRIMA
ENNA

