

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA
ESECUTIVA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.08/2012 R.G. PROMOSSA
DALLA V. NEI CONFRONTI DI

Premessa

Il sottoscritto Dott. ing. Salvatore Antonino Bonelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n.529, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identifici i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quelli emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comunione o meno con altri soggetti;
3. Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore all'adempimento del pignoramento;
4. Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere, e un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
5. Accerti se i beni immobili sono o meno catastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idoneo planimetrico del bene, alla sua

1/10

- Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.08/2012 -

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.222 / 92100 - CALTANISSETTA
TEL. 091 321.924. 997647 - PEC - SALVATOREANTONINO.BONELLI@INDPES.EU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

correzione o redazione;

6. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

7. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;

8. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa.

Indicando le somme da pagare a titolo di cauzione, 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

9. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché, l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di ricorso;

10. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (per esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc..) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali di fine di consentire l'immediato 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 demozioni, di usi civici ecc..);

11. 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 effettuato almeno un'offerta minima di documento; del costo dell'eventuale sanatoria;

2/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.09/2012-

M. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ, N.222 / 93100 - CALTANISSETTA
TEL. 0934 012221 - 0934 857647 - FAX - SALVATOREANTONIO.BONELLI@INGREDO.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o 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;

13. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

14. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

15. Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo, dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.438/99 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

16. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (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;

17. Dica l'esperto se gli immobili sono dotati di certificazione di quale posizione energetica allegandola alla relazione ove esista. Ove non esista dica l'esperto se sia possibile ottenerla in base alle caratteristiche degli immobili e quali siano i costi necessari per adeguare gli immobili alla

3/10

-Tribunale di Catanzaro - Procedura esecutiva n.08/2012-

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N. 200 / 98100 - CATANZARO
TEL. +39 0965 34. 847847 - PEC - SALVATORE.BONELLI@CANTONINO.BONELLI.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

disciplina energetica.

Sopralluoghi

Il giorno venerdì del mese di dicembre dell'anno 2012 alle ore 19:00, in località Caltanissetta, Via Redentore n.48, sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: il signor [redacted] titolare della procedura esecutiva. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

- **Parte I. Descrizione degli immobili.**
- **Parte II. Declarità edilizia.**
- **Parte III. Determinazione del valore di mercato.**
- **Parte IV. Disposta ai quesiti Conclusioni.**

Parte I – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare sita in Via Redentore n.48 – Caltanissetta.

Caratteristiche generali dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è sita nella città di Caltanissetta, in Via Redentore al civico n.48, ed è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare che si sviluppa su quattro livelli unitamente al piano mansarda, con il piano terra destinato a magazzino. L'edificio realizzato in cemento armato tradizionale è caratterizzato da una copertura a mansarda dotata di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche; i prospetti sono intonacati e tinteggiati mentre i balconi di facciata sono in cemento armato con inferriate metalliche tradizionali. In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione

4/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.96/2012-

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.205 / 93100 - CALTANISSETTA
TEL. +39 (0) 934 567847 - PEC - SALVATORE.ANTONIO.BONELLI@INDPEL.CA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dell'immobile è nel complesso mediocre, essendo evidenti le necessarie opere di rifacimento del prospetto principale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità abitativa è ubicata al primo piano del già citato complesso edificio con una superficie commerciale di mq.88 circa; si compone d'ingresso, pranzo soggiorno, cucina abitabile, stanza da letto, bagno e ripostiglio la tutta articolata da un disimpegno.

Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale di discreta qualità, mentre il bagno rivestito con piastrelle di ceramica è dotato di tutti i servizi igienici. Gli infissi interni sono in legno laminato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate dotate di zocchetto battiscopa.

Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono con riferimento alla sua tipologia e ubicazione; le rifiniture sono quelle tipiche delle abitazioni residenziali con intonaci, pavimenti e servizi igienici di discreta qualità. L'immobile è, inoltre, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo a metano, di allaccio idrico e telefonico, nonché d'impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza, specificamente alla legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Dati Catastali.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Catonissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
126	124	5	1	4,5 vani	A/3	2	€.255,65

5/10

Tribunale di Catonissetta - Procedura esecutiva n.08/2012-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.200 / 93100 - GALTANISSETTA
TEL. +39 091 934 897447 - P.E. - BALVATORE.ANTONINO.BONELLI@INGPES.GU

L'unità immobiliare è stata censita dal catasto in data 17.06.1974, mentre i dati catastali sono rispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ex art. 567 C.P.C.

Stato detentivo dell'immobile.

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiali, mentre è utilizzata dall'instigatore del procedimento esecutivo unitamente al coniuge in regime di separazione legale dei beni.

Parte II – REGOLARITA' EDILIZIA.

Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si è riscontrato quanto segue:

1. Il complesso edilizio, dove è ubicata l'unità immobiliare, è stato realizzato con regolare licenza di costruzione edilizia n.1552/272-V rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 23.3.1973, e successivo variante n.4577/704-V su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.2.1973 (verbale n.685) e del 29.3.1974 (verbale n.1433).
2. L'unità immobiliare, infine, unitamente all'intero immobile sulla base della documentazione disponibile, ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 8/5/1974.

Parte III – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteri e metodi di stima

Nella valutazione effettuato con metodologie classica e quindi secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario dell'immobile.

6/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.08/2012-

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTA' N.200 / 93100 - CALTANISSETTA
TEL. 426161334 - 577047 - PEC - SALVATOREBONELLI@INSPER.EU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per poi in un secondo tempo apporre le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo, tutto ciò, data l'incertezza nell'individuazione sia del reddito ordinario da capitalizzare sia del saggio di capitalizzazione.

Stima delle unità immobiliari

prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto della seguente stima, sono stati rilevati sia in funzione del mercato immobiliare attivo nel comune di Caltanissetta sia presso agenzie di mediazione di fiducia considerate attendibili utilizzando, inoltre, come supporto aggiuntivo, i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Nelle successive elaborazioni sono riportati i valori complessivi stimati:

Immobile identificato al foglio n.126 particella n.124 sub.5.

Sc - Superficie commerciale - mq.88

V_u - Valore medio unitario di mercato - €/mq. 900,00

V - Valore di mercato stimato = Sc x V = 88 x 900,00 = €.79.200,00.

V_{ms} - Valore di mercato (arrotondato) = €.80.000,00.

Parte IV – RISPOSTA AI QUESITI - CONCLUSIONI

In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

1. Da quanto appurato in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione

7/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.09/2012-

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.200/95100 - CALTANISSETTA
TEL. 091 511534 - 527847 - FAX - SALVATOREANTONINO.BONELLI@INFORMED.COM

ASTE
GIUDIZIARIE.it

disponibile, i beni pignorati sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

2. in merito alla proprietà dei beni in capo al debitore, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta di proprietà esclusiva del debitore.
3. Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.
4. Sull'immobile oggetto del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in particolare quanto segue:

- a. ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 13.09.2006 ai rogiti del Notaio Giuseppe Piatto, repertorio n.92997/18649 iscritta il 14.09.2006 ai numeri 17178;5081 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede a Padova contro _____ per un montante di €160.000,00 a fronte di una somma capitale di €80.000,00 che grava sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- b. ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 20.01.2010, repertorio n.45014/2009 iscritta il 19.02.2010 al nn.2411/439 a favore della Serit Sicilia spa, contro _____ per un montante di €146.080,86 a fronte di una somma capitale di €73.040,43 che grava sull'immobile oggetti della procedura esecutiva;
- c. Atto di pignoramento immobiliare del 21.01.2012 trascritto il 02.02.2012 al nn.1583/1378, favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro _____

8/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.06/2012-

ASTE GIUDIZIARIE.it
ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.200 / 92100 - CALTANISSETTA
TEL. +39 091 934 397847 - PEC - SALVATOREANTONINO.BONELLI@N3PEC.EU

5. L'unità immobiliare è stata censita dal catasto in data 17.06.1974, mentre i dati catastali sono rispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ex art.567 C.P.C.

6. Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si è riscontrato quanto segue:

a. L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato con regolare licenza di costruzione edilizia n.1552/272-V rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 23.3.1973, e successiva variante n.4577/704-V su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 13.2.1973 (verbale n.865) e del 29.3.1974 (verbale n.1435).

b. L'unità immobiliare unitamente all'intero immobile, sulla base della documentazione disponibile, ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 8-5-1974.

7. L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiali, poiché, inserito in un complesso edilizio ed è attualmente utilizzato dal titolare del procedimento esecutivo unitamente al nucleo familiare.

8. Il valore stimato dell'unità abitativa è di €80.000,00, mentre risulta di proprietà del sig. _____ in regime di separazione legale dei beni.

9. Il bene oggetto della procedura esecutivo costituisce un unico lotto di vendita, date le caratteristiche tipologiche e strutturali.

10. Si ritiene che il pagamento dell'IVA, legato al trasferimento dei beni pignorati,

9/10

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.08/2012-

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ N.200 / 92100 - CALTANISSETTA
TEL. +39 (0) 924. 557847 - PEC - SALVATOREANTONIO.BONELLI@INPROT.CA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dipenda dalla posizione giuridica del titolare del procedimento esecutivo che, ad oggi, non è possibile accertare.

11. Sulla base dei sopralluoghi effettuati e dei dati disponibili, si evince che l'immobile non è dotato di certificazione energetica, così come l'intero edificio in cui è inserito. La quota media per ottenere questa certificazione è pari a € 20.000,00 circa, da distribuire in modo proporzionale alle diverse unità immobiliari, compresi gli oneri di progettazione e direzione dei lavori.

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esauritiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Salvatore Bonelli)



PROVA DI COSTITUZIONE
suppl. di corso di corso
anno 2013
f. corso
Ing. *Salvatore Bonelli*
Ingegnere
Architetto
Ingegnere Tecnico
Ingegnere Tecnico

Tribunale di Catania - Procedura esecutiva n. 65/2012

10/10

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTÀ, 23007 95100 - CATANIA
TEL. (+39 091) 534.597847 - FAX - SALVATORE.ANTONIO.BONELLI@INBPCG.EU