

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura esecutiva immobiliare n. 01/2012 R.G.Es

promossa da

[REDACTED]

contro

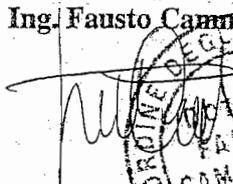
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Patrizia Mirenda

Il tecnico incaricato: Ing. Fausto Cammarata




Caltanissetta 08 maggio 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Generalità

In data 14 gennaio 2013, al sottoscritto Ing. Fausto Cammarata iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 790, è stato conferito l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il Tribunale di Caltanissetta dal G.E. Dott. P. Miranda nella procedura esecutiva immobiliare n. 01/2012 R.G.Es. promossa da Banca ~~_____~~ nei confronti di ~~_____~~ e ~~_____~~. I quesiti sottoposti dal G.E. al sottoscritto, sono riportati integralmente nell'allegato verbale di conferimento incarico dalla lettera a) alla lettera q) e di seguito sinteticamente elencati:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati: dati catastali e conformità con quelli emergenti dal sopralluogo;*
- b) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;*
- c) *accertare l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisare i motivi di una eventuale impossibilità ad un completo accertamento;*
- e) *accertare se il bene risulti accatastato provvedendo in caso negativo all'accatastamento;*
- f) *accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*
- g) *indicare la destinazione d'uso del bene;*
- h) *accertare la conformità urbanistica del bene;*
- i) *accertare se il bene pignorato è occupato dal debitore;*
- j) *evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita;*
- k) *determinare il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;*
- l) *indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in lotti separati;*
- m) *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna;*
- n) *accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;*
- o) *accertare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso o le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e s.m.;*
- p) *accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore;*
- q) *dire se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica. Ove non esista compiere una valutazione energetica dell'immobile e quantificare le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.1 Inizio dei lavori di consulenza e sopralluogo

Le attività di consulenza hanno riguardato preliminarmente la verifica documentale richiesta dal Sig. Giudice ai punti a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)-h)-i) dei quesiti, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento e identificato al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 122 particella 93 sub 5, rendita catastale euro 292,83. Presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta si è proceduto ad ispezione ipotecaria per immobile a partire dal 1996 (dati informatizzati disponibili) e per soggetto dal 1986 e alla verifica delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato. Presso la stessa Agenzia sono stati accertati i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e la presenza di idonea planimetria. Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso gli Uffici dell'Archivio di Stato e del Comune di Caltanissetta per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile e l'esistenza di procedure amministrative o sanzionatorie.

Il sottoscritto CTU ha effettuato in data 12/02/2013, alla presenza del debitore esecutato, un sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Caltanissetta Via Napoleone Colajanni n.176. Sono state rilevate le caratteristiche edilizie e lo stato di fatto dell'immobile con riferimento agli elaborati progettuali e catastali, per determinare il prezzo di mercato e valutare il fabbisogno energetico.

2. Risposte ai quesiti

2.1 Verifica documentale

Gli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso gli Uffici competenti hanno evidenziato l'iscrizione di ipoteca legale del 08/07/2005 e del 09/01/2009. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobili del 16/03/2012. Risulta altresì la nota trascrizione del 16/12/2003 a favore degli esecutati a seguito di atto di compravendita con repertorio 220043/21463 del 11/12/2003.

I dati e le planimetrie catastali non risultano aggiornati in quanto è stata realizzata una ridistribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di tramezzi. Risulta altresì la realizzazione abusiva di una veranda prospiciente la strada pubblica, oggetto di accertamento da parte dei Vigili Urbani e successiva irrogazione di sanzione pecuniaria. La veranda potrebbe essere oggetto di richiesta concessoria il cui esito, considerati la prospicienza sulla pubblica via e la modifica del prospetto principale dell'edificio, è quanto meno incerto; l'omessa comunicazione per la realizzazione delle opere interne comporta invece il pagamento di una sanzione ai sensi dell'art. n. 26 della Legge. n. 47/85 e dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, uguale a € 172,15.

Il fabbricato, adibito ad uso di civile abitazione e magazzini, è stato costruito con concessione edilizia del 06/02/1956 e successiva variante del 31/10/1956. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 01/03/1957. Da quanto constatato presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Caltanissetta, l'immobile risulta conforme alle vigenti norme urbanistiche ed è occupato dai [redacted] e dai figli, tutti minorenni, per uso abitativo.

Al fine di potere effettuare gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica e l'aggiornamento della documentazione catastale il sottoscritto ha richiesto al Giudice n. 2 proroghe per il deposito della relazione scritta:

la prima, di giorni quarantacinque, depositata in cancelleria il 26/02/2013;

la seconda, di giorni trenta, depositata in cancelleria il 11/04/2013.

2.2 Stato di fatto

L'immobile sarà descritto con riferimento ai dati catastali e ai rilievi fotografici effettuati dallo scrivente durante le operazioni di sopralluogo. Le caratteristiche fisiche vengono ulteriormente specificate nell'operazione di classamento e di individuazione del saggio di interesse.

Il bene oggetto della stima insiste su un'area residenziale all'interno del territorio del Comune di Caltanissetta, in una zona completamente urbanizzata. Consiste in un appartamento al secondo piano di un fabbricato, costituito da n. 5 piani fuori terra oltre piano attico, prospiciente la via Napoleone Colajanni. La zona circostante è servita da mezzi di trasporto pubblico collettivo e attività commerciali varie (bar, tabacchi, panificio, oltre a negozi di arredamento, di elettronica, oggetti per la casa e supermercati). Nelle vicinanze insistono alcune scuole di diverso grado, gli uffici della posta, banche ed uffici pubblici.

La categoria dell'immobile è del tipo A/3. L'immobile non presenta caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati dal DM 02/08/69.

2.3 Descrizione dell'immobile

L'appartamento è sito al 2° piano di un fabbricato costituito da n.1 piano terra destinato a laboratorio e magazzino, n.5 piani fuori terra ed un piano attico. L'edificio è stato ultimato nel 1957 e presenta n.2 appartamenti per piano con accesso, mediante un vano scala non fornito di ascensore, dalla via Napoleone Colajanni n. 176. Il fabbricato è costituito da una struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato, copertura a falde e terrazzo, tamponatura in muratura ed è dotato altresì dei seguenti impianti: idrico, elettrico, del gas, telefonico, citofonico, antenna TV centralizzata. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, l'atrio e le scale sono rifiniti con pavimentazione in marmo, il portone di ingresso è in alluminio. L'appartamento ha una superficie lorda uguale a m² 119.00 che comprende quattro vani, cucina abitabile, n.1 bagno, n.1 ripostiglio, saletta di ingresso e corridoio, confinante a nord-ovest con la via Napoleone Colajanni, ad est con altra u.i., a ovest con vano scala e altra u.i., a sud-est con

terrapieno/pendio. Due sono i balconi disposti in direzione nord-ovest e sud-est. L'interpiano è uguale a m 3.25.

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo, porta blindata, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres in buone condizioni, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. I tramezzi interni sono in laterizio, intonacati e tinteggiati.

La superficie commerciale dell'immobile, secondo le indicazioni del D.P.R. 23/03/98 e della norma UNI 10750:2005, è uguale a m² 115.00.

Dalle evidenze riscontrate, il bene non presenta fenomeni importanti di umidità o condensa; non presenta lesioni nelle pareti esterne e nei tramezzi interni e può pertanto definirsi in buone condizioni.

2.4 Determinazione del più probabile valore di mercato

2.4.1 Determinazione del reddito netto

Per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene immobile oggetto del procedimento, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico che si risolve nella previsione dei redditi netti, futuri, costanti, continuativi e medi, da scontare all'attualità ammettendo la possibilità di prevedere i redditi futuri e i saggi di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale di mercato di un bene economico e la somma della propria produttività futura scontata all'attualità.

In particolare, i redditi futuri lordi possono desumersi dalle indicazioni di mercato attuali nell'ambito del principio di permanenza delle condizioni ed immaginando gli immobili in regime di ordinarietà, dove per ordinario è da intendersi come "più frequente" (riferito al reddito), dovendosi determinare il reddito che per quella classe di immobili si verifica con maggior frequenza.

È opportuno, quindi, definire un certo numero di classi comprendenti alcuni immobili che producono un reddito lordo noto. Definite le classi, si confrontano i beni economici da stimare con i beni appartenenti a ciascuna di esse; individuate le caratteristiche fisiche simili, si procede al classamento che consente di attribuire, a ciascun bene da stimare, il reddito lordo medio corrispondente alla classe scelta. In particolare lo scrivente ha individuato una classe di immobili con le seguenti caratteristiche: immobili ad uso abitazione siti in Caltanissetta di superficie di m² 100 circa, rifiniture medie, di costruzione non recente, prospicienti strade cittadine ampie e servite da illuminazione pubblica, acqua e fognatura. Da una analisi dei dati reperiti tramite "interviste" ad alcuni conduttori in zona, l'Agenzia del Territorio - OMI e le trattative tra privati, si può individuare il reddito lordo annuo medio e ordinario della suddetta classe uguale a $R_L = € 5.400,00$.

Determinato il reddito lordo può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi delle spese, che comporta la gestione dell'immobile, a carico del proprietario.

In particolare si considerano:

- Spese di manutenzione.
- Spese per servizi.
- Detrazione per sfitto ed inesigibilità.
- Spese per assicurazioni.
- Spese per ammortamento.
- Spese di amministrazione.
- Spese per imposte.

In termini percentuali, le detrazioni medie, quindi quelle che si verificano più di frequente, ammontano al 30% del reddito lordo R_L . Per differenza, il reddito netto sarà uguale a $R_N = 0,70 R_L$.

2.4.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione

Nel caso in esame il saggio non è un dato direttamente individuabile dal mercato, pertanto deve essere determinato indirettamente indagando sia sul mercato ma principalmente analizzando le diverse circostanze che lo influenzano quantitativamente. Ipotizzando che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro limiti di quattro punti, per i piccoli centri tra il 2% e il 6%, si individua un saggio medio uguale a $r = 4\%$. Nel caso in specie, la scelta di un saggio medio uguale al 4% si ritiene giustificata dalla contrazione significativa dei volumi di compravendita nel capoluogo registrata nel 2012.

A questo valore si devono apportare le aggiunte e le detrazioni derivanti dalle specifiche influenze riscontrate. Ciascun gruppo influisce in modo ascendente (positivo) o discendente (negativo) sul saggio medio secondo un certo numero di centesimi di punto. La somma delle percentuali in valore assoluto deve essere uguale a quattro. Le diverse influenze possono essere raggruppate secondo le diverse spiegazioni dell'"interesse" che il pensiero economico ha proposto e correlate alle operazioni estimative per la determinazione del saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari urbani nonché integrate dalle condizioni del mercato attuale e dall'esperienza del professionista estimatore:

Proporzionalità diretta tra saggio e rischio: + 0.25

Proporzionalità inversa tra saggio e costo della produzione edilizia: - 0.10

Diminuzione dell'offerta (rarietà dei capitali): + 0.10

Proporzionalità inversa tra saggio e possibili incrementi futuri del valore di mercato: 0.00

Proporzionalità diretta tra saggio e durata dell'investimento: - 0.25

Proporzionalità diretta tra saggio e potere di scambio della moneta: 0.00

Complessivamente le influenze così valutate incidono sul saggio di partenza con una percentuale uguale a 0.00%. Il saggio, che si ritiene possa essere applicato nel prosieguo della stima dell'immobile, è uguale a $r = 4.00\%$.

Il valore determinato risulta superiore al valore individuabile nei grandi centri urbani (es. Palermo) e pertanto coerente con l'ipotesi iniziale anche tenendo conto del fatto che il prezzo d'uso del risparmio non indifferenziato è, in generale, in aumento. Si consideri, infine, che il valore del reddito lordo individuato non sembra, dalle evidenze del mercato locale, suscettibile di incrementi significativi, almeno nel breve periodo.

2.4.3 Calcolo del più probabile valore di mercato

Effettuato il classamento, determinato il saggio di capitalizzazione e considerate le osservazioni al punto precedente, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato, V_m , del bene oggetto di stima:

$$V_m = (R_N / r) = (3.780,00/0.04) = \underline{\underline{\text{€ } 94.500,00}} \text{ (euro noventaquattromilacinquecento/00).}$$

Valutata la distribuzione degli spazi interni e l'abitabilità degli stessi, si ritiene opportuna la vendita dell'immobile in un unico lotto.

3. Valutazione energetica

3.1 Premessa

Nel presente paragrafo si procederà all'analisi dei fabbisogni energetici e si indicheranno gli interventi idonei ad una loro riduzione. L'analisi è stata effettuata secondo quanto previsto dalle norme tecniche UNI TS 11300-1-2 e dalle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici. In coerenza con il quesito posto dal G.E., i risultati dei calcoli effettuati dallo scrivente non sono finalizzati alla certificazione energetica dell'edificio nè intendono computare in modo definitivo i costi degli eventuali interventi.

Al fine di calcolare la prestazione energetica dell'immobile, nel corso del sopralluogo è stato necessario procedere al rilievo metrico delle superfici vetrate, alla presa visione delle caratteristiche della caldaia, alla verifica della consistenza (numerica e dimensionale) e della posizione degli elementi radianti, al rilievo di eventuali componenti isolanti.

3.2 Caratteristiche dell'involucro

L'involucro opaco, già descritto precedentemente, è intonacato e non presenta elementi isolanti nè all'interno delle pareti nè in corrispondenza delle travi e dei pilastri. L'involucro trasparente è costituito da infissi in alluminio e vetro doppio in discrete condizioni. I cassonetti contenenti gli avvolgibili non sono isolati.

3.3 Impianto termico

L'immobile è servito da un impianto termico autonomo con caldaia alimentata a gas. I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori, privi di controllo della temperatura e

proporzionati alle dimensioni del vano servito. Il periodo termico è determinato dal DPR 412/93 che stabilisce la durata della stagione di riscaldamento in funzione della zona climatica. La città di Caltanissetta è compresa nella zona climatica C, pertanto la stagione di riscaldamento ricade nell'intervallo temporale 15/11 - 31/03. In mancanza di dati oggettivi, secondo la norma UNI/TS11300-1 la temperatura interna degli ambienti riscaldati nel periodo invernale è uguale a 20°C.

3.4 Verifica dei consumi e del fabbisogno energetico

Non sono presenti impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Nello scenario di riferimento attuale il valore di prestazione energetica globale risulta uguale a $EP_{GL} = EPI + EPe + EPacs = 91.40 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$, classificato dalla normativa vigente come Classe F. L'indice di prestazione energetica invernale è uguale a $EPI = 70.60 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$, classificato dalla normativa vigente come Classe G.

3.5 Analisi di massima degli interventi di riduzione del fabbisogno energetico

Considerate le caratteristiche dell'immobile, tra le azioni che possono contribuire al miglioramento delle prestazioni energetiche, l'isolamento dei tetti, della copertura e la riduzione dei ponti termici apporterebbe i maggiori benefici in termini di riduzione del fabbisogno energetico, ma sarebbero interventi da effettuare sulle parti comuni dell'edificio.

La sostituzione della caldaia e degli infissi rientrano tra gli interventi a minor costo ma singolarmente poco significativi in termini di riduzione del fabbisogno energetico. Nella tabella seguente si indicano la riduzione più probabile dell'indice EP_{GL} e i costi di massima.

Caldaia a condensazione e valvole termostatiche:

Riduzione di $EP_{GL} = 6\%$; costo = € 3.000,00.

Sostituzione infissi in pvc con vetri a bassa emissione e isolamento avvolgibili:

Riduzione di $EP_{GL} = 7\%$; costo = € 5.000,00.

La presente relazione si compone di n. 07 pagine di testo, n.01 planimetria catastale non aggiornata, documentazione di aggiornamento dati catastali, n.01 copia estratto foglio di mappa, n.05 pagine di rilievo fotografico, n.01 verbale di sopralluogo, n.01 verbale di conferimento incarico, documentazione ispezione ipotecaria, n.01, n.08 ricevute di spesa; n. 01 copia di accertamento e sanzione opere abusive; n. 01 cd-rom contenente perizia, e rilievo fotografico .pdf; n.01 proposta di parcella.

Caltanissetta 08 maggio 2013

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Verbale di deposito di consulenza

anno 2013 del 8 del mese di maggio

in Caltanissetta presso il Tribunale di Caltanissetta

personale del Tribunale di Caltanissetta

in esecuzione dell'incarico conferito, depositata in data 08/05/2013

relazione di consulenza redatta ed allegata

IL CANCELLIERE

IL CONSULENTE

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Fausto Cammarata

C.T.U. Ing. Fausto Cammarata

L'anno 2013, il giorno 12 del mese di febbraio il sottoscritto Ing. Fazio Comandante nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.L. Dott. P. Miranda nell'udienza del 14 gennaio 2013, inizia i lavori di consulenza, presso l'immobile sito in Catanzaro Via Napoleone Colajanni 126, alle ore 15.00. Sono presenti oltre alle scrivanie C.T.U.:

l'Ing. Marcello Falcone in ausilio al C.T.U. il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted].

Il sottoscritto C.T.U. procede al rilievo metrico e fotografico e agli elementi utili alla valutazione energetica dell'immobile, l'immobile

risulta ed è occupato dal Sig. [redacted], della Sig.ra [redacted]

[redacted] e dei 3 figli minori

La Sig.ra [redacted] desidera porre a verbale che uno dei figli [redacted]

[redacted] Il Sig. [redacted] desidera porre a verbale che è affetto di [redacted] patologica invalidante inelutabile.

L'immutabile non è stato di effetto
di certificazione energetica
Non avendo i piani, e l'altro la
aggiunta si divide il prezzo
verbale alle ore 15.45.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

h.c.s.

giudice
[redacted]
[redacted]
LIEVU: [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT