

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi



Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica D'ufficio



Esecuzione Immobiliare: N° 100/2013

Promossa da: "Omissis"
(avv. "Omissis")

Nei confronti di: "Omissis"



INDICE:

- 1) **Premesse** da pag.3 a pag. 4
- 2) **Operazioni di Consulenza** da pag.4 a pag.5
- 3) **Risposte ai Quesiti del Mandato** da pag.5 a pag.13
- 4) **Allegati** da pag.13 in poi



1) PREMESSE

Giorno 04 Aprile 2014, nel Tribunale di Caltanissetta, il Giudice dell'esecuzione nella persona del Dott. Vassallo Ugo Paleologo, nominava me sottoscritto, dr. ing. Giuseppe Polizzi, esercente in Caltanissetta, in Via Napoleone Colajanni 91, c.f.: PLZ GPP 80 C23B429X, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n° 100/2013 R. G. Es. promossa dalla "Omissis" contro la Sign.ra "Omissis".

In tale giorno 04/04/2014, effettuo il giuramento di rito, e vengo a me sottoposti dal Giudice dell'esecuzione i seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame di 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) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultano 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 correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare, 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 accessori (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;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene 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 più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del giudice;

- m) Alleghi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (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 un bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando nel caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e s.m., 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 delle quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleghi 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.

2) Operazioni di Consulenza

Effettuando il giuramento di rito, prendo possesso della documentazione a disposizione. Con il pignoramento immobiliare della "Omissis" contro la Sign.ra "Omissis", viene sottoposto al pignoramento il seguente immobile:

- Abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35;

In data 17.04.2014 invio alla parte esecutata, tramite raccomandata 1 (allegato n°7), per fissare il sopralluogo per il giorno 25/04/2014 ore 16.00 sui luoghi oggetto di pignoramento, raccomandata regolarmente consegnata, e comunico all'Avv. "Omissis" il 23/04/2014 la data del sopralluogo tramite pec.

Si concorda telefonicamente con l'esecutato, di spostare per il giorno 26/04/2014 la data del sopralluogo.

In data 26 aprile 2014, nella sede e all'orario concordato, ho dato avvio alle operazioni di sopralluogo con i presenti:

"Omissis"

Alla presenza degli intervenuti dopo avere analizzato i fascicoli di causa, letto i quesiti richiesti nel verbale di conferimento di incarico di stima del 04/04/2013, effettuo il rilievo celeri metrico e fotografico, dell'immobile ubicato a Caltanissetta in Via Istria al n°8, individuato catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35.

- Precedentemente in data 16/04/2014 acquisisco presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta, i documenti catastali dell'immobile in esame, consistente nella visura catastale (allegato n°9), della planimetria catastale (allegato n°2) e dell'estratto di mappa (allegato n°1).
- In data 16/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per esaminare i provvedimenti autorizzativi, avendo cura di richiedere copia conforme dei provvedimenti autorizzativi (allegato n°5);

- In data 28/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella interessata (allegato n°6);
- In data 28/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella interessata (allegato n°10);
- In data 30/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per ritirare le copie conformi dei provvedimenti autorizzativi (allegato n°11);
- In data 16/05/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per alla presentazione di apposita comunicazione di avvenuta modifiche di opere interne ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1947 per la sistemazione della difformità parziale opere interne (allegato n°17).
- In data 16/05/2014 presento online la variazione catastale a seguito della modifiche di opere interne, ed in data 19/05/2014 la stessa viene approvata.(allegato n°18).

3) Risposte ai Quesiti Contenuti nel mandato

Quesito a) “Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti nel sopralluogo e dall'esame di atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;”

L'immobile pignorato fa parte di una procedura di Esecuzione Immobiliare n°100/2013.

*La procedura riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore della “Omissis” , con sede in “Omissis” in “Omissis” , (c.f. n°“Omissis”) nei confronti della Sign.ra “Omissis”
L'immobile oggetto del presente pignoramento è il seguente:*

Abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35, nel seguito verrà identificata come LOTTO A .

LOTTO A

*L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Istria n°8, traversa di Viale della Regione, al secondo piano di un grosso complesso edilizio, risulta essere adibito ad abitazione, ed è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n°21967,3453-V in testa alla ditta “Omissis” , e successivamente volturata alla ditta “Omissis” unitamente al progetto di variante in data 12/03/1971 n°21680/3040-V (allegato n°11), su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 27/06/1968 verbale n°218, 25/06/1969 verbale n°591,26/09/1969 verbale n°676, e 9/01/1971 verbale n°1078. (vedi allegato n°13 certificato di conformità Urbanistico rispetto alla Variante ultima del 12/03/1971).I lavori ebbero inizio il 09/12/1968 e terminarono il 24/12/1970. Come risulta dalla relazione dell'Ufficiale Sanitario, i vani a norma del vigente regolamento locale l'Igiene si resero abitabili il 23/03/1971 (allegato n°12).
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°119/b part.736 sub.35, piano secondo, categoria A/3 , classe 3, vani 5,50
Rendita € 312,46.*

Si allega l'estratto di mappa (allegato n°1) e visura catastale storica (allegato n°9).

Dal sopralluogo è emerso che la distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (allegato n°2), risulta essere difforme.

Da un controllo effettuato all'ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, avendo espletato una ricerca di atti e documentazione, ho rilevato che ne il proprietario attuale, ne i

precedenti hanno richiesto autorizzazione o fatto comunicazione di modifica di opere interne. Rispetto al progetto approvato si ha una difformità, (allegato n°15), difformità che può essere regolarizzata mediante l'applicazione dell'art.9 della legge del 1985, per il recupero di parziali difformità rispetto al progetto approvato.

L'immobile in oggetto risulta essere disposto al secondo piano di un grosso complesso edilizio, e adibito ad abitazione e risulta confinare catastalmente su due lati su cortile interno uno ad uso degli stessi, l'altro ad uso del complesso B (vedi disegni variante allegato n°14) e sugli altri due lati su appartamenti di proprietà diversa dall'esecutato.

Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in ottime condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°16.

L'ingresso della unità immobiliare avviene mediante un grande salone, pavimentato in parquet e avente le pareti rifinite con tessuto (tipo casa signorile).

Dal salone mediante un disimpegno, anche esso pavimentato con parquet e avente le pareti rifinite con idropittura, è possibile raggiungere la cucina, il ripostiglio, il bagno e le due camere da letto.

La camera da letto principale (n.2 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con marmo e ha le pareti rifinite con tessuto (tipo casa signorile).

La camera da letto singola (n.3 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con parquet e ha le pareti rifinite con idropittura.

La cucina (n.4 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con le stesse piastrelle, ed il tetto è rifinito con idropittura.

Il bagno (n.6 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con le stesse piastrelle, ed il tetto è rifinito con idropittura.

Il camerino (n.7 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con idropittura.

L'unità immobiliare possiede sia acqua che luce, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua sistemato nel camerino, mentre il riscaldamento avviene con caldaia condominiale annessa in un vano comune a tutti.

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;”

LOTTO A

E' individuato dall'appartamento adibito ad abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35.

risulta essere di proprietà dei debitori, rispettivamente:

- “Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis”, c.f. (“Omissis”), e risulta essere proprietario dell'immobile per una quota di 1/2.

Tale bene risulta essere in comproprietà con il Sign. “Omissis” nato a “Omissis”

il “Omissis”, c.f. (“Omissis”), per una quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, soggetto estraneo al pignoramento.

Quesito c) “Accertare l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”

Il bene oggetto del pignoramento è stato così identificato:

LOTTO A

E’ individuato dall’appartamento adibito ad abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35.

Il predetto immobile è pervenuto alla Sig.ra “Omissis” , eseguita, per l’intero in regime di comunione legale dei beni, in forza dell’atto di vendita del 20/06/1988 a rogito del Notaio “Omissis” di Caltanissetta, registrato il 07/07/1988 al n.1836, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 08/07/1988 ai nn.8352/6998, da potere dei signori “Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis” (c.f. “Omissis”) e “Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis” (c.f. “Omissis” .)

Si è verificata esattamente la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito d) “Precisare, se del caso, l’impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l’incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.

L’accertamento è stato perfettamente espletato stabilito che la documentazione prodotta agli atti era completa.

Quesito e) “ Accertare se i beni immobili risultano 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 correzione o redazione;”

L’appartamento sito in Caltanissetta in Via Istria n°8, individuato come (LOTTO A), come detto nella risposta del quesito a) risulta essere accatastato, anche se la planimetria agli atti è parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto (allegato n°14). Pertanto il sottoscritto in data 16/05/2014 (allegato n°17), ha proceduto alla presentazione di apposita comunicazione di avvenuta modifiche di opere interne ai sensi dell’art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1947 per la sistemazione della difformità parziale (opere interne), quindi in data 16/05/2014 è stata redatta e presentata apposita variazione catastale, approvata il 19/05/2014. (allegato n°18).

Quesito f) “Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio alla Sezione Ispezione Ipotecaria sull’immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltanissetta in data 29/06/1992 n.306, iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 09/03/2011 ai nn. 2948/368, in favore della “Omissis” con sede a “Omissis” , c.f. “Omissis” , per il montante ipotecario di euro 20.000 (capitale ipotecario euro 8.960,20), ai danni di “Omissis”

- Atto di pignoramento immobiliare dell'16/07/2013, trascritto il 10/10/2013 ai nn°10389/8608 repertorio n°1110, a favore della "Omissis" con sede a "Omissis", c.f. ("Omissis") contro la Sign.ra "Omissis" nata a "Omissis" il "Omissis", c.f. ("Omissis"), per una quota di proprietà sull'immobile soggetto ad esecuzione forzata, identificato come LOTTO A pari a 1/2.

Quesito g) "Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;"

Si allega alla presente (allegato n°10) il certificato di destinazione urbanistica, dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

- Tale particella ricade nella Zona "B1" (Ambiti di Edilizia intensiva esistente) in riferimento alla Variante Generale di Revisione del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, risulta essere normata dagli artt.20 e 21 delle norme di Attuazione della Variante Generale e le stesse particelle ricadono nel Paesaggio locale n°8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, senza alcun vincolo di tutela.

Quesito h) "Accertare 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 accessori (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;"

L'immobile oggetto della presente relazione, risulta avere una difformità parziale rispetto al progetto approvato.

Al fine di eliminare tale difformità parziale, il sottoscritto in data 16/05/2014 (allegato n°17), ha proceduto alla presentazione di apposita comunicazione di avvenuta modifiche di opere interne ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1985 per la sistemazione della difformità parziale, attuando una relazione che assevera che le opere realizzate risultano rispettare le norme di sicurezza e le norme igienico - sanitarie vigenti. Nel nostro caso, all'esecutato verrà applicata per mancata presentazione della relazione di asseverazione, la sanzione di cui all' art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila (€258,23).

In data 19/05/2014 ho proceduto alla variazione catastale a seguito della comunicazione di opere interne (allegato n°18)

A seguito di quanto sopra detto, il LOTTO A risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Quesito i) "Accertare 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;"

Dal sopralluogo effettuato, si è evidenziato che il lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta essere occupato dalla stessa esecutata, Sign.ra "Omissis" .

Quesito j) "Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;"

LOTTO A

E' individuato dall'appartamento adibito ad abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35, si trova in una delle zone più belle di Caltanissetta

*Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°119 part.736 sub.35, piano secondo, categoria A/3 , classe 6, vani 5,50
Rendita € 312,46.*

*L'immobile in oggetto risulta essere disposto al secondo piano di un grosso complesso edilizio, e adibito ad abitazione e risulta confinare catastalmente su due lati su cortile interno uno ad uso degli stessi, l'altro ad uso del complesso B (vedi disegni variante allegato n°14) e sugli altri due lati su appartamenti di proprietà diversa dall'esecutato.
Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in ottime condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°16.*

L'ingresso della unità immobiliare avviene mediante un grande salone, pavimentato in parquet e avente le pareti rifinite con tessuto (tipo casa signorile).

Dal salone mediante un disimpegno, anche esso pavimentato con parquet e avente le pareti rifinite con idropittura, e possibile raggiungere la cucina, il ripostiglio, il bagno e le due camere da letto.

La camera da letto principale (n.2 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con marmo e ha le pareti rifinite con tessuto (tipo casa signorile).

La camera da letto singola (n.3 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con parquet e ha le pareti rifinite con idropittura.

La cucina (n.4 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con le stesse piastrelle, ed il tetto è rifinito con idropittura.

Il bagno (n.6 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con le stesse piastrelle, ed il tetto è rifinito con idropittura.

Il camerino (n.7 nell'elaborato fotografico) risulta essere pavimentata con gress porcellanato e ha le pareti rifinite con idropittura.

L'unità immobiliare in definitiva ha ottime rifiniture interne, possiede sia acqua che luce, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua sistemato nel camerino, mentre il riscaldamento avviene con caldaia condominiale annessa in un vano comune a tutti, sicuramente si necessita la sostituzione dei vecchi infissi in alluminio.

Quesito k) "Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;"

CRITERIO E METODO DI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore dell'immobile, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

LOTTO A

E' individuato dall'appartamento adibito ad abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35, si trova in una delle zone più belle di Caltanissetta, con superficie commerciale di mq 101,00.

Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°119 part.736 sub.35, piano secondo, categoria A/3, classe 6, vani 5,50
Rendita € 312,46.

- Il più probabile valore di mercato per unità immobiliari similari nella zona in cui si è operato, considerando che ci troviamo nel Comune di Caltanissetta e che l'abitazione è in ottimo stato di manutenzione e di rifinitura, si sviluppa al sesto piano di un grosso complesso edilizio, con ingresso comune e recintato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 1.200,00

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

LOTTO A: Abitazione sito in Caltanissetta in Via Istria n°8

$$V = \text{mq } 101,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 121.200,00$$

(euro centoventunomiladuecento/00)

Nel nostro caso il Valore a base d'asta del LOTTO A per una proprietà pari a 1/2 è di € 60.600,00 (euro sessanta mila seicento/00)

Quesito l) “Indicare l’opportunità di procedere alla vendita in 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;”

Si può procedere alla vendita dell’unico lotto esaminato nella presente procedura esecutiva immobiliare indicata come “LOTTO A”.

Quesito m) “Alleggi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati;”

La documentazione fotografica del lotto è allegata alla presente (allegato n°16) e la relativa planimetria catastale (allegati n°2-18).

Quesito n) “Accerti, nel caso si tratti di un bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando nel caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;”

- LOTTO A

E’ individuato dalla abitazione ubicata a Caltanissetta in Viale della Regione, traversa interna privata, Via Istria n°8 scala A, posta a secondo piano, interno n°6, individuata catastalmente al foglio di mappa n°119/b part.736 sub.35, risulta essere di proprietà dei debitori, rispettivamente:

- “Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis” , c.f. (“Omissis”), e risulta essere proprietario dell’immobile per una quota di ½.

Tale bene risulta essere in comproprietà con il Sign. “Omissis” nato a “Omissis” il “Omissis” , c.f. (“Omissis”), per una quota di ½ in regime di comunione dei beni, soggetto estraneo al pignoramento

Per conformazione della unità immobiliare per unicità dell’ingresso non è possibile attuare una divisione dell’immobile in riferimento alla quota del soggetto estraneo al pignoramento.

Quesito o) “Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 131.408/49 e s.m., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.”

Il trasferimento dei beni esecutati non sono soggetti al pagamento dell’IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa “costruttrice” o “ristrutturatrice” entro 4 anni dall’ultimazione dei lavori, e non rientra nelle agevolazioni fiscali e tributarie ai sensi dell’art. 13 della Legge 408/49.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le “abitazioni di lusso” ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Quesito 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 delle quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;”

Dall’analisi dell’atto di pignoramento, facendo riferimento ai beni indicati nella presente relazione peritale, si evidenzia che nell’atto di pignoramento e dall’analisi delle ispezioni ipotecarie risulta quando segue:

LOTTO A

Risulta essere di proprietà del debitore, rispettivamente:

- “Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis”, c.f. (“Omissis”), e risulta essere proprietario dell’immobile per una quota di $\frac{1}{2}$.

Tale bene risulta essere in comproprietà con il Sign. “Omissis” nato a “Omissis” il “Omissis”, c.f. (“Omissis”), per una quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, soggetto estraneo al pignoramento.

- Atto di Pignoramento immobiliare del 16/07/2013 trascritto presso i servizi ipotecari dell’Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 10/10/2013 al n°10389 del registro generale e n°8608 del registro particolare a favore della “Omissis” con sede a “Omissis” C.F. “Omissis” contro la signora:

“Omissis” nata a “Omissis” il “Omissis”, c.f. (“Omissis”), per unità negoziale identificata catastalmente al foglio di mappa n°119B part. 736 sub.35 del Comune di Caltanissetta per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$.

In definitiva vi è perfetta coincidenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e la relativa nota di Trascrizione.

Quesito q) “Dica l’esperto se l’immobile sia dotato di attestato 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.”

LOTTO A

Dal sopralluogo effettuato, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l’orientamento e l’esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l’immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito “q” del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all’immobile (LOTTO A), utilizzando il metodo di calcolo DOCET, predisposto da CNR e da ENEA, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell’immobile e per la produzione di acqua sanitaria.

Dall’analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da “A” (classe massima) a “G” (classe minima) si rileva che l’immobile di che trattasi appartiene alla CLASSE ENERGETICA “G”, determinando una spesa di gestione energetica elevata.

In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale, pari a 481,60 KWh/m2 anno, rispetto al riferimento legislativo di 60,60 KWh/m2 anno.(APE allegato n°19)

Al fine di collocare l'immobile in una delle classi superiori, si richiedono interventi riqualificazione energetica mirati a ridurre la "Trasmittanza termica", attitudine dei corpi a farsi attraversare da flussi di calore, quali:

- *Sostituzione degli infissi con nuovi infissi a taglio termico con vetri a camera d'aria.*
- *Realizzazione impianto con pannelli solari.*

Lavori di tale portata, comporterebbero una spesa forfettaria di € 7.000,00. Mentre per il ripristino e sostituzione dell'intonaco tradizionale, con intonaco del tipo Isolante, risulta essere un lavoro di tipo Condominiale, difficilmente da valutare.

4) Allegati:

- *n°1 (Estratto di mappa del 16/04/2014).*
- *n°2 (Planimetria Catastale part. 736 al foglio 119 sub.35)*
 - *n°3 (versamento per catasto n°478 del 16/04/2014 per consultazione cartografica).*
 - *n°4 (Pagamento bollettino per certificato destinazione urbanistico del 16/04/2014).*
 - *n°5 (Richiesta certificato destinazione urbanistico del 16/04/2014 prot. 22250).*
 - *n°6 (Richiesta copia conforme al Comune di Caltanissetta di provvedimenti autorizzativi del 28/04/2014 prot. 23606).*
 - *n°7 (Comunicazione alle parti per il sopralluogo del 25-04-2014).*
 - *n°8 (Verbale delle Operazioni Peritali del 26/04/2014)*
 - *n°9 (Visura storica della part. 736 al foglio 119 sub.35)*
 - *n°10 (Rilascio del certificato destinazione urbanistico del 28/04/2014.*
 - *n°11 (Copia Conforme all'Originale del 30/04/2014 della Concessione Edilizia in Variante del 12/03/1971 n°21680/3040/5).*
 - *n°12 (Copia Conforme all'Originale del 30/04/2014 del parere favorevole per il rilascio del certificato di Abitabilità del 23/03/1971).*
 - *n°13 (Copia Conforme all'Originale del 30/04/2014 del certificato di conformità Urbanistico rispetto alla Variante ultima del 12/03/1971)*
 - *n°14 (Copia Conforme all'Originale del 30/04/2014 degli elaborati grafici della Variante ultima del 12/03/1971)*
 - *n°15 (Elaborato rappresentante la difformità parziale rispetto allo stato di fatto)*
 - *n°16 (Elaborato fotografico)*
 - *n°17 (Comunicazione al Comune di Caltanissetta ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1985).*
 - *n°18 (Ricevuta di avvenuta variazione catastale per modifica di opere interne del 19/05/2014).*
 - *Allegato n°19 (Attestato di Prestazione Energetica della part.736 sub.35 al Foglio di mappa n°119/b e relativa certificazione di invio al registro Regionale FER)*
 - *Allegato n°20 (invio Relazione peritali alle parti)*
 - *Allegato n°21 (Spese e ricevute)*
 - *Copia della relazione redatta con metodo informatico su cd*

Caltanissetta, 19.05.2014

IL C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Polizzi

