

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott. Gaetano Sole del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto **Arch. Marco Argentati**, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A. contro** ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 18/04/2012, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

Mandato

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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 comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 3. Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- 4. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante,*
- 5. Accerti se il bene risulti o meno accatastato, 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;*
- 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 comunale 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 oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

9. Accerti se i beni pignorati siano occupati da 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;
10. 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, ecc.) e le località 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, 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 effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
12. 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;
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 risulti 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 i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 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. Indichi se l'immobile sia dotato di certificazione energetica allegandola, ove esistente, la relazione. In caso negativo dica l'esperto se sia possibile ottenerla in relazione alle condizioni dell'immobile ed il costo economico per adeguarlo alla normativa energetica.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

In data 02 Giugno 2012, avendo opportunamente preavvisato le parti tramite invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, davo inizio alle operazioni di sopralluogo effettuando un'accurata ricognizione dei beni da valutare.

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato i documenti contenuti nel fascicolo ed effettuato visite di accertamento presso l'U.T.C. di Caltanissetta per verificare la conformità urbanistica, presso l'U.T.E. di Caltanissetta per verificare la posizione catastale dei beni oggetto del pignoramento e presso l'U.P.T. di Caltanissetta per compiere le opportune verifiche. Per effettuare la stima, inoltre, ho condotto indagini di mercato, compulsando esperti del settore immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili.

Per rapidità di consultazione ed al fine di rispondere ai quesiti posti, la presente relazione viene suddivisa oltre la premessa nei seguenti paragrafi:

1. **Descrizione dei beni**
2. **Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale**
3. **Stato detentivo dei beni**
4. **Certificazione energetica**
5. **Scelta del criterio di stima**
6. **Stima dei beni**

Descrizione dei beni

Bene n. 1 – Terreno sito in c.da Calderaro a Caltanissetta.

Bene n. 2 – Terreno, con piccolo fabbricato e fabbricato rurale, sito in c.da Ciraula Cialagra a Caltanissetta.

Bene n. 3 – Appartamento sito a Caltanissetta in via Borremans n. 64/A (oggi via G. Puccini n. 4).

Bene n. 4 – Fabbricato sito a Caltanissetta in c.da Firrio (oggi via Colonnello Eber n. 24) composto da un piano terra ed un primo piano, da una corte ed un primo piano e da un piano terra

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 1

Il terreno in oggetto è sito a Caltanissetta in c.da Calderaro, Ricade, in base alle norme di attuazione del PRG, in zona E1 “Aree agricole periurbane” (*vedi certificato di destinazione urbanistica allegato*). Ha un’estensione di mq. 2.450. Dal punto di vista orografico il terreno presenta una inclinazione in direzione EST-OVEST. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato a grano (*vedi foto che seguono*).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 2

Il terreno in oggetto è ubicato a Caltanissetta in c.da Ciraula-Cialagra. Ricade, in base alle norme di attuazione del PRG, in zona D1 “**Zone commerciali e produttive esistenti e da completare**” (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Ha un’estensione di mq. 13.650. Al momento del sopralluogo il terreno era in parte asfaltato ed in parte lasciato allo stato naturale. Su di esso insiste un piccolo immobile, adibito un tempo ad uffici, realizzato con struttura prefabbricata su base in cemento armato. All’interno del terreno in oggetto insiste anche un fabbricato rurale, con struttura portante in muratura, identificato al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta con un proprio numero di particella (vedi foto che seguono).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato, all'interno del quale insiste l'appartamento oggetto del pignoramento, ha struttura portante intelaiata in c.a. ed è composto da n° 7 piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in via G. Puccini, 4 (ex via Borremans, 64). L'appartamento è ubicato al piano primo; esso si sviluppa su un unico piano ed è così diviso: **ingresso di mq. 3,26, cucina di mq. 15,20, soggiorno di mq. 18,33, letto di mq. 17,86, ripostiglio di mq. 2,88, letto di mq. 10,80, WC di mq. 5,55, doppio servizio di mq. 3,87, letto di mq. 9,99, disimpegno di mq. 8,00**; inoltre sono presenti **due balconi**, uno di **mq. 5,44** ed un altro di **mq. 9,30** (per un totale di **s.u. mq. 95,74** e **s.n.r. mq. 14,74**) (*vedi rilievo planimetrico allegato*). Nel complesso le rifiniture sono di media fattura, il pavimento è realizzato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite in gesso scagliola e tinteggiate, le pareti dei servizi, dotati di doccia, vaso, bidet e lavabo, sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC; le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico a norma; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (*vedi rilievo fotografico che segue*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

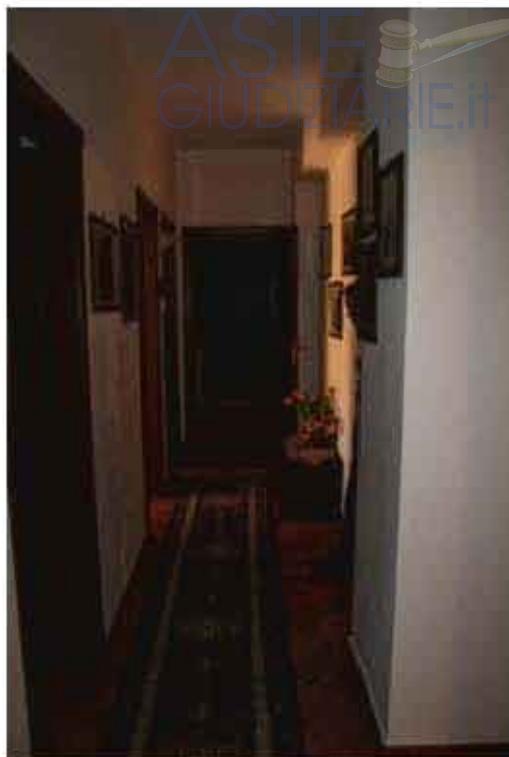
Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it



Bene n. 4

Fabbricati siti a Caltanissetta in c. da Firrìo (oggi via Colonnello Eber) composto da un piano terra ed un primo piano, da una corte ed un primo piano e da un piano terra.

Per descrivere esattamente il bene in oggetto è bene fare una premessa: il bene n. 4 è rappresentato da due differenti corpi di fabbrica attualmente abitati da tre persone distinte, e precisamente il fabbricato identificato con il **sub. 4**, composto da un piano terra ed un primo piano è abitato dal sig. _____ il fabbricato identificato con il **sub. 5**, composto da un piano primo ed una corte è abitato dal sig. _____ il fabbricato identificato con il **sub. 6**, composto da un piano terra è abitato dal sig. _____

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 4 sub. 4

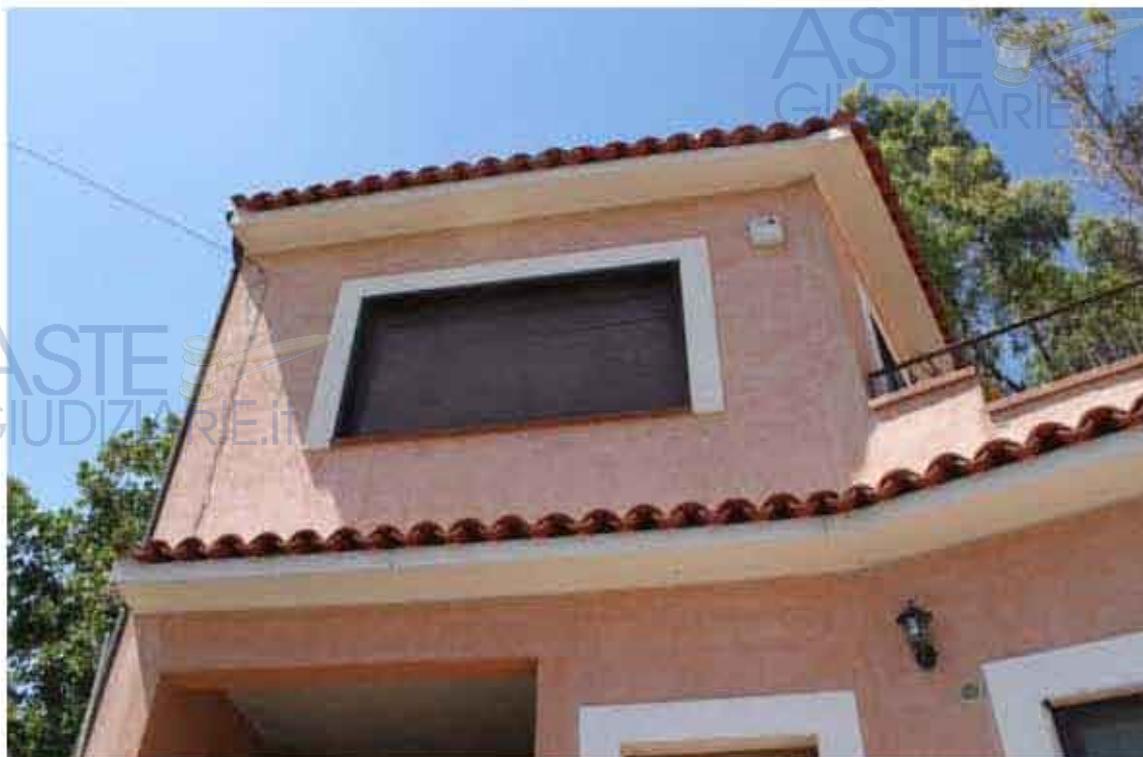
Il fabbricato in oggetto è composto da un piano terra ed un primo piano. La struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato. Gli ambienti sono così suddivisi: a piano terra c'è un ingresso di mq. 4,44, una cucina di mq. 40,84, un ripostiglio di mq. 6,45, un WC di mq. 7,48, un piccolo portico di mq. 10,65 e una cantina di mq. 46,54, a primo piano troviamo un soggiorno di mq. 33,07, un ripostiglio di mq. 4,22, un vano letto di mq. 15,21, un WC. di mq. 7,32, un vano letto di mq. 26,20, un ripostiglio di mq. 2,77 ed un'ampia terrazza di mq. 55,64. Per un totale di s.u. mq. 148,00 e s.n.r. mq. 112,83. Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, il pavimento è realizzato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite in gesso scagliola e tinteggiate, le pareti dei servizi, dotati di doccia, vaso, bidet e lavabo, sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico a norma; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (*vedi rilievo fotografico che segue*).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 4 sub. 5

Il fabbricato in oggetto è composto da una corte ed un primo piano. La struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato. Gli ambienti sono così suddivisi: ampia corte di mq. c. 654,00, a primo piano troviamo un **disimpegno** di mq. 11,85, una **cucina** di mq. 19,00, un vano letto di mq. 17,34, un vano letto di mq. 14,72, un **ripostiglio** di mq. 0,85, un **WC** di mq. 8,30, un **portico** di mq. 37,00, un altro piccolo **portico** di mq. 22,18 e una **terrazza** di mq. 45,08. Per un totale di s.u. mq.72,06 e s.n.r. mq. 104,26. Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, il pavimento è realizzato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite in gesso scagliola e tinteggiate, le pareti dei servizi, dotati di doccia, vaso, bidet e lavabo, sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC; le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico a norma, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (*vedi rilievo fotografico che segue*).

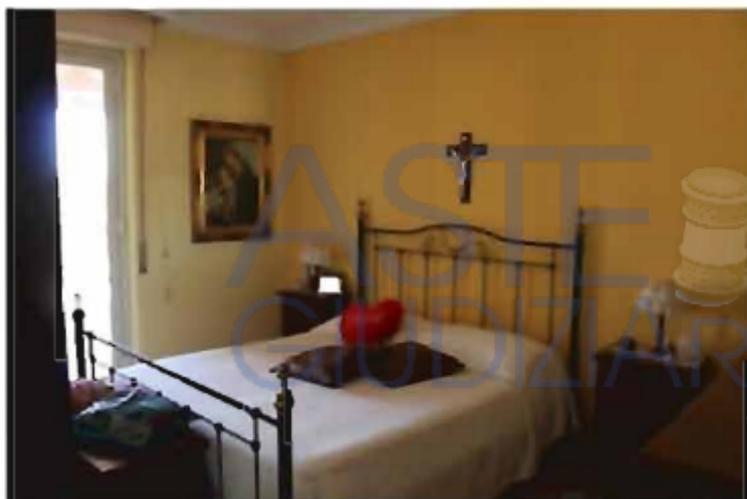


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
308904523 - marco.argentati@clic.net.it



È vietata espressamente la ristampa o la
ripubblicazione o riproduzione

Publicazione

È vietata espressamente la ristampa o la



Roma n. 4 sub. 6

Il fabbricato in oggetto è composto da un piano terra. La struttura portante è infeltrata in calcestruzzo armato. Gli ambienti sono così suddivisi: una cucina di mq. 17,93, un soggiorno di mq. 19,91, un vano letto di mq. 16,84, un ripostiglio di mq. 2,38, un disimpegno di mq. 11,46, un salone di mq. 19,92, un vano letto di mq. 13,79, un vano letto di mq. 16,84, un WC di mq. 6,93, una lavanderia di mq. 5,43, un portico di mq. 8,00, un balcone di mq. 16,94 e il piccolo ripostiglio di mq. 5,18. Per un totale di s.u. mq. 138,61 e s.n.r. mq. 24,94. Nel complesso le rifiniture sono di buona fattura, il pavimento è realizzato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite in gesso scagliola e tinteggiate, le pareti dei servizi, dotati di doccia, vaso, bidet e lavabo, sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC, il verde

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico a norma; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (*vedi rilievo fotografico che segue*).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
398994525 - marcoargentati@clic.it



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marcoargentati@clicsnc.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Dai riscontri effettuati gli immobili risultano accatastati e gli stessi sono così censiti:

Bene n. 1 – Terreno sito in **c.da Calderaro** a Caltanissetta.

Comune di Caltanissetta, Catasto Terreni, Foglio 177 particella n. 1114, Seminativo, Superficie Ha. are. ca. 00.24.50, Reddito Dominicale €. 12,65, Reddito Agrario €. 3,80 (*vedi visura ed estratto di mappa allegati*).

Bene n. 2 – Terreno, con piccolo fabbricato e **fabbricato rurale**, sito in **c.da Ciraula Cialagra** a Caltanissetta.

Comune di Caltanissetta, Catasto Terreni, Foglio 109 particella n. 348, Mandorleto, Superficie Ha. are. ca. 01.36.50, Reddito Dominicale €. 105,74, Reddito Agrario €. 52,87. Fabbricato Rurale, Foglio 109 particella n. 126 (*vedi visura ed estratto di mappa allegati*).

Dal sopralluogo effettuato è risultato quanto segue: su una porzione del terreno in oggetto è ubicato un piccolo fabbricato, realizzato con struttura prefabbricata, che dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta risulta ad oggi privo di qualunque tipo di licenza o concessione edilizia.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta è emerso quanto segue: la Ditta, in data 30/11/2005, ha ottenuto il parere favorevole dal Consiglio Comunale per la realizzazione di un fabbricato destinato all'esposizione delle auto nuove ed usate, oltre alla realizzazione di un'officina per le riparazioni delle stesse.

Il progetto includeva anche la presenza del suddetto immobile prefabbricato.

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Quindi ad oggi, considerando che lo stesso era stato dichiarato conforme alle norme dettate dal P.R.G., si potrebbe sanare facendo appello all'Art. 13 della Legge 47/85.

Per quanto riguarda il Fabbricato Rurale, questo, in base alla Legge n. 31 del 28 febbraio 2008 deve essere trasferito dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati.

Bene n. 3 – Appartamento sito a Caltanissetta in via Borremans n. 64/A (oggi via G. Puccini n. 4).

Comune di Caltanissetta, Catasto fabbricati, Foglio n. 86, particella n. 1045, subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita €. 397,67 (vedi visura e planimetria catastale allegate).

Dal sopralluogo effettuato si è verificato quanto segue: all'interno dell'appartamento sono state apportate delle modifiche (come si evince dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico), consistenti in una diversa distribuzione degli spazi.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione, la mancata comunicazione al N.C.E.U. comporta il pagamento di un'ammenda fino ad €. 258,23;

Bene n. 4 – Fabbricato sito a Caltanissetta in c.da Firrio (oggi via Colonnello Eber n. 24) composto da un piano terra ed un primo piano, da una corte ed un primo piano e da un piano terra

Comune di Caltanissetta, Catasto fabbricati, Foglio n. 90, particella n. 147, **subalterno 4**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita €. 445,44; **subalterno 5**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Rendita €. 202,45;

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

subalterno 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 8,5, Rendita € 504,84 (*vedi visure e planimetrie catastali allegate*).

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta è emerso che per il suddetto bene è stato richiesto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria in base alla Legge 724/94. Ad oggi, affinché venga rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, la Ditta o il nuovo acquirente dovrà versare la somma presuntiva pari ad € 32.000,00.

Relativamente all'indicazione dei dati necessari al pagamento dell'IMU, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario, le indicazioni catastali riportano per ognuno dei beni oggetto dell'Esecuzione i dati completi delle rendite necessarie al calcolo per il pagamento dell'imposte.

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

Infine, nel Comune di Caltanissetta al momento della redazione della presente relazione l'aliquota per la prima casa dell'IMU è pari al 4x1000 della rendita rivalutata del 5% ed incrementata del 60%. L'aliquota per la seconda casa e per tutte le altre destinazioni è pari al 7,6x1000 sempre della rendita rivalutata del 5% ed incrementata del 60%. Si osserva che i Comuni, entro Dicembre 2012, avranno la possibilità di incrementare le aliquote della prima casa e le aliquote della seconda casa; ad oggi non si conoscono ancora dette percentuali.



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da Credito Siciliano S.p.A.
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Stato detentivo dei beni

Bene n. 1 – Terreno sito in c.da Calderaro a Caltanissetta.

Attualmente il bene risulta di proprietà della sig.ra _____ nata a _____

La destinazione urbanistica del bene è *EI “Aree agricole*

periurbane”.



Bene n. 2 – Terreno, con piccolo fabbricato e fabbricato rurale, sito in c.da Ciraula Cialagra a Caltanissetta.

Il bene su descritto è di proprietà per $\frac{1}{2}$ del sig. _____ nato a _____

e per $\frac{1}{2}$ della sig.ra _____ La destinazione

urbanistica del bene è *DI “Zone commerciali e produttive esistenti e da completare”*.

Bene n. 3 – Appartamento sito a Caltanissetta in via Borremans n. 64/A (*oggi via G. Puccini n. 4*).

L'appartamento è di proprietà del sig. _____, nato a _____

(_____). Al momento della separazione il sig. _____ ha donato l'appartamento alla ex moglie ed al proprio figlio. Ad oggi, detto atto di donazione non è ancora stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

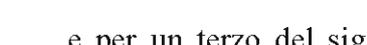
Attualmente l'immobile è concesso in affitto al sig. _____ giusto contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria datato 01/05/2011 e registrato a Caltanissetta in data 10/05/2011 al n. 1632 serie 3. *La destinazione d'uso dell'immobile è di natura abitativa.*

Bene n. 4 – Fabbricato sito a Caltanissetta in c.da Firrio (*oggi via Colonnello Eber n. 24*) composto da un piano terra ed un primo piano, da una corte ed un primo piano e da un piano terra.



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da Credito Siciliano S.p.A. contro _____

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Attualmente i fabbricati, che nel loro complesso formano il bene identificato dallo scrivente con il n. 4, risultano di proprietà per 1/3 del sig.  nato a
 per 1/3 del sig.  e per un terzo del sig.

L'attuale destinazione d'uso degli immobili è di natura abitativa.

 Lo scrivente inoltre, per un maggiore approfondimento, si è recato presso l'Ufficio delle Entrate per svolgere delle ricerche finalizzate a verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, contratti di comodato o contratti preliminari di vendita riferiti agli immobili oggetto della presente Esecuzione. Da tale ricerca è emerso che allo stato attuale non esiste nessun tipo di contratto su elencato e pertanto lo scrivente dichiara che in caso di vendita degli immobili non esiste, a favore di eventuali occupanti, nessun titolo opponibile all'aggiudicatario.

Certificazione energetica

L'Attestato di Certificazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato, il "certificatore energetico", o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali e di apposite metodologie di calcolo.

La certificazione energetica ha la funzione di attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche di un edificio, in modo da consentire al cittadino una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge, unitamente ad alcuni suggerimenti per il miglioramento della resa energetica dell'edificio.

 Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

L'attestato ha validità per dieci anni e deve essere aggiornato quando vi siano interventi che modifichino la prestazione energetica dell'edificio o degli impianti termici.

Ora anche le case in vendita e in affitto saranno catalogate in base alla loro efficienza energetica e suddivise per classi (A, B, C, ecc...) e avranno quindi il loro attestato.

L'Attestato di Certificazione Energetica è diventato obbligatorio dal 1° Luglio 2009. Nel caso specifico in esame, l'immobile oggetto della presente consulenza non è dotato di alcun Attestato di Certificazione Energetica ma, sulla base di quanto detto in precedenza ha tutte le peculiarità affinché lo si possa dotare di detta attestazione.

In base alle caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo gli immobili, ovviamente facendo riferimento agli appartamenti, quindi il **bene 3** ed il **bene 4** come detto, possono essere corredati dell'A.C.E. (*l'unica variabile sarà rappresentata dalla classe energetica*) e come specificato sarà compito di un tecnico specializzato redigere il suddetto Attestato.

Se si volessero migliorare le caratteristiche degli immobili in termini energetici ovviamente bisognerebbe intervenire su quelli che sono gli elementi che contribuiscono al miglioramento della resa energetica quali gli infissi, i termosifoni e la caldaia. Nel caso in esame da un computo approssimativo ma alquanto veritiero la spesa che si dovrebbe affrontare, per il **bene 3**, si aggira intorno agli €. 5.000,00 considerando la collocazione di una caldaia a condensazione di ultima generazione e il ridimensionamento degli elementi radianti. Per il **bene 4**, nella sua totalità, la spesa che si dovrebbe affrontare si aggira intorno agli €. 15.000,00 considerando la collocazione di caldaie a condensazione di ultima generazione e il ridimensionamento degli elementi radianti. In ultimo per quanto

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

riguarda le competenze tecniche, la spesa che l'acquirente dovrà sostenere per l'ottenimento dell'Attestato di Certificazione Energetica si aggira intorno agli €. 1.500,00 a fabbricato.

Scelta del criterio di stima

Si ritiene opportuno, per una corretta valutazione, applicare, per i beni oggetto della presente perizia, il criterio della cosiddetta **stima sintetica**, in modo da poter giungere al più reale e veritiero valore di mercato.

Il criterio della *stima sintetica* si applica effettuando una comparazione tra i beni da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente sono stati oggetto di operazioni di compravendita.

Si precisa che, per la suddetta stima, si è tenuto conto di principi di ordinarietà, valutando a tal proposito lo stato d'uso degli immobili, le varie rifiniture e l'ubicazione.

Stima de beni

Dopo avere effettuato indagini di mercato di immobili simili posti nelle stesse zone aventi caratteristiche analoghe per estensione, ubicazione e periodo di costruzione, si può stabilire il valore venale degli immobili, quindi:

Bene n. 1 – Terreno sito in c.da Calderaro a Caltanissetta.

Estensione **mq. 2.450** x €. 6,00/mq. = €. **14.700,00**



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da Credito Siciliano S.p.A.
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene n. 2 – Terreno e fabbricato rurale, sito in c.da Ciraula Cialagra a Caltanissetta.

Terreno esteso mq. **13.650** x €. 25,00/mq. = €. **341.250,00**

Fabbricato rurale mq. 169,42 x €. 300,00/mq. = €. 50.826,00

S.n.r. = mq. 9,88 x €. 100,00 (1/3 del valore della s.u.) = €. 988,00

TOTALE VALORE F.R. = €. 51.814,00

Al valore stabilito per il *Fabbricato Rurale* bisogna detrarre le spese occorrenti per il trasferimento dello stesso dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. Le **spese tecniche** per il suddetto trasferimento si aggirano intorno agli €. **2.000,00**.

Quindi, valore **Fabbricato Rurale** €. 51.814,00 - €. 2.000,00 = €. **49.814,00**

Inoltre, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato, la particella n. 348 è interessata dal raddoppio della S.S. 640; pertanto, al valore determinato per il suddetto terreno bisogna detrarre la quantità di superficie espropriata pari a mq. 7.160,00.

Bene n. 3 – Appartamento sito a Caltanissetta in via Borremans n. 64/A (oggi via G. Puccini n. 4).

s.u. mq. **95,74** x €. 800,00/mq. = €. 76.592,00

s.n.r. mq. **14,74** x €. 266,66 (1/3 del valore della s.u.) = €. 3.930,57

Totale valore dell'immobile = €. 80.522,57

Bene n. 4 – Fabbricato sito a Caltanissetta in c.da Firrio (oggi via Colonnello Eber n. 24) composto da un piano terra ed un primo piano, da una corte ed un primo piano e da un piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da Credito Siciliano S.p.A.
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Bene 4 – sub. 4

s.u. mq.148,00 x € 1.300,00/mq. = € 192.400,00

s.n.r. mq. 112,83 x € 433,33 (1/3 del valore della s.u.) = € 48.892,62

Totale valore dell'immobile = € 241.292,62

Bene 4 – sub. 5

s.u. mq.72,06 x € 1.300,00/mq. = € 93.678,00

s.n.r. mq. 104,26 x € 433,33 (1/3 del valore della s.u.) = € 45.178,98

Totale valore dell'immobile = € 138.856,98

Bene 4 – sub. 6

s.u. mq.138,61 x € 1.300,00/mq. = € 180.193,00

s.n.r. mq. 24,94 x € 433,33 (1/3 del valore della s.u.) = € 10.807,25

Totale valore dell'immobile = € 191.000,25

Al valore determinato per il bene 4, nella sua totalità, bisogna detrarre gli importi delle oblazioni e degli oneri occorrenti per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. I suddetti importi ammontano presuntivamente ad € 32.000,00.

Quindi:

TOTALE VALORE BENE 4 = € 571.149,85 - € 32.000,00 = **€ 539.149,85**

Totale valore stimato immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare

€ 1.025.436,40

Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Sono allegati alla presente relazione e ne fanno parte integrante:

- 1) *Rilievi planimetrici*
- 2) *Planimetrie catastali*
- 3) *Visure Catastali*
- 4) *Certificato di destinazione urbanistica*
- 5) *Piano particellare di esproprio*
- 6) *Verbali di sopralluogo*
- 7) *Proposta di parcella*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.
Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

PROPOSTA DI PARCELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Gaetano Sole del Tribunale Civile di Caltanissetta

Oggetto: specifica delle competenze e spese relative alla redazione della relazione di consulenza tecnica ordinata dalla S.V. per l'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.** contro

La presente parcella è redatta in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.M. 30/05/2002 (art. 1, art. 12 ed art. 13).

Spese

1. Raccomandate	€.	80,30
2. Fotocopie e cancelleria	€.	104,60
<i>Sommano le spese</i>	€.	184,90

Tabella determinazione onorario a percentuale (art. 13)

	Valori medi	
fino a €. 5.164,57	1,5474%	€. 79,92
da 5.164,57 a 10.329,14 €.	1,4053%	€. 72,58
da 10.329,15 a 25.822,84 €.	1,1132%	€. 172,48
da 25.822,85 a 51.645,69 €.	0,8447%	€. 218,13
da 51.645,70 a 103.291,38 €.	0,5684%	€. 293,55
da 103.291,39 a 258.228,45 €.	0,4263%	€. 660,50
da 258.228,46 a 1.025.436,40 €.	0,0710%	€. 544,72
	<i>Sommano</i>	€. 1.741,88

Rilievo planimetrico (art. 12)

Rilievo e restituzione grafica fabbricati

€. **600,00**

Vacazioni (art. 1)

Per indagini legittimità urbanistica e catastale
n. 50 vacanze

€. **414,03**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsnc.it

Riepilogo

Per spese	€.	184,90
Onorario (art. 13)	€.	1.741,88
Onorario (art. 12)	€.	600,00
Vacazioni (art. 1)	€.	<u>414,03</u>
<i>Somma</i>	€.	2.940,81

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'onorario si intende escluso di I.V.A. ed oneri di legge.

Il C.T.U.
Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro