

ILL.MO SIG. G. Es. DOTT.^{ssa} PATRIZIA MIRENDA

Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 13/2010 R.G. Es. promosso Intesa Sanpaolo contro [REDACTED], la S.V.I. con Ordinanza del 11 maggio 2012, disponeva la nomina di me sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Cerami, domiciliato in Caltanissetta viale della regione n. 30, a Consulente Tecnico d'Ufficio, e fissava l'udienza del 18 giugno 2012 per il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 18 giugno 2012, il Giudice dell'Esecuzione sottoponeva al sottoscritto C.T.U. 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 degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b)** Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c)** Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)** Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della

documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

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

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

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

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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

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

l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore

esecutato,tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo,, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (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.

q) dica l'Esperto se l'immobile sia dotato di certificato di qualificazione energetica e lo alleggi 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.

Prestato il giuramento di rito il sottoscritto effettuava un sopralluogo nei terreni e fabbricati pignorati in data 04/07/2012, al fine di reperire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base delle indagini e degli accertamenti da me effettuati,

ho quindi redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 5 cat. C/2 - **Locale di deposito**)

CAP. 2 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 8 cat. C/6 - **Autorimessa**)

CAP. 3 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 16 cat. A/3 - **Abitazione**)

CAP. 4 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 559)

CAP. 5 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 720)

CAP. 6 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 721)

CAP. 7 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n° 60 e 60/A (dati catastali: Foglio 51 part. 490 sub 3 cat. A/2 - **Abitazione**)

CAP. 8 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n° 54 (dati catastali: Foglio 51 part. 569 sub 5 cat. C/2 - **locale di deposito**)

CAP. 9 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n. 56 (dati catastali: Foglio 51 part. 569 sub 7 cat. C/6 - **Autorimessa**)

Ognuno dei suddetti capitoli è inoltre suddiviso in

paragrafi la cui numerazione richiama la corrispondente dei quesiti posti dal G.E. al sottoscritto C.T.U.



Cap. 10 - Riepilogo

Cap. 11 - Appendice

* * * * *

CAP. 1 **Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 5 cat. C/2 - Locale di deposito)**

CAP. 1.a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile si trova in via Gorizia n° 40 ed è costituito da un unico locale posto al primo piano in sottoelevazione di un edificio con n° 5 piani fuori terra. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 451 sub 5 di categoria C/2 quindi magazzino o locale di deposito. Il locale, esteso 30 mq, si trova interamente allo stato rustico con pavimento in cemento privo di idonea pavimentazione e pareti e soffitto prive di intonaco e laterizi e travi del solaio a vista.



Sono anche evidenti tracce di umidità diffuse nelle pareti e nel pavimento. L'immobile è dotato di una porta metallica di accesso e di una piccola apertura posta in prossimità del tetto del locale per garantire l'aerazione. E' presente un impianto elettrico per l'illuminazione del locale (vedasi anche foto in appendice).

La planimetria catastale registrata in Catasto è conforme alla stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.



CAP. 1.b - Proprietà del bene



Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).

CAP. 1.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile, che per estratto si richiama e trascrive: il bene pervenne al sig. [REDACTED]

[REDACTED] "con atto di compravendita in Notar Salvatore Dibenedetto del 21 dicembre 1993, trascritto il 22 dicembre 1993 ai n.ri 12854/10799, da potere della Società "Edifil S.r.L." con sede in Santa Caterina Villarmosa;

a quest'ultima pervennero per costruzione realizzata su area acquistata con atto di compravendita stesso rogito del 4 marzo 1992, trascritto il 10 marzo 1992 a n.ri 3235/2787, da potere di [REDACTED];

a quest'ultimi pervenne per atto di compravendita in Notar Michelangelo Caruso del 10 settembre 1982 trascritto il 21 settembre 1982 ai n.ri 10234/8915 da potere di Sabatino Benedetto." - Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 1.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 1.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del territorio al Foglio 51 part. 451 sub 5 cat. C/2. La planimetria catastale è conforme alla stato dei luoghi.

CAP. 1.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 05/07/2000 - Registro Particolare 713 Registro Generale 6059 - Pubblico ufficiale Seminatore Giulia Repertorio 6616 del 04/07/2000 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 28/07/2005 - registro particolare 3235 registro generale 12287 - pubblico ufficiale Seminatore Giulia repertorio 15612 del 26/07/2005 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare 2625 registro generale 3973 - pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010 - atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili .

CAP. 1.g - Destinazione urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Caterina non rilascia Certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, il sottoscritto ha accertato, esaminando il Programma di Fabbricazione del comune di Santa Caterina, che l'immobile ricade in zona B/2 di completamento con indice di densità

fondiarria pari a 5mc/mq. In tale zona sono consentite le costruzioni destinate a residenza, per cui la costruzione dell'immobile è conforme allo strumento urbanistico.

CAP. 1.h - Conformità urbanistica

L'immobile risulta costruito insieme all'edificio di cui fa parte con Concessione Edilizia n. 22/92 del 14/04/1992 e successiva variante n. 10/96 del 13/03/1996 ed è realizzato conformemente al progetto approvato con le suddette Concessioni Edilizie. Tutto l'edificio è inoltre dotato di permesso di abitabilità o d'uso datato 1 dicembre 1997.

CAP. 1.i - Occupazione del bene

Il bene in atto è occupato a titolo gratuito dal sig.

██████████, fratello del debitore esecutato ██████████
██████████.

CAP. 1.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Locale di deposito

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Gorizia n° 40.

Superficie utile : mq 30

Destinazione d'uso : Locale di deposito

Numero di vani : unico

Anno di costruzione : 1994

Stato di conservazione : rustico .

CAP. 1.k - STIMA DELL'IMMOBILE

CAP 1.k.1 - Descrizione del bene

L'immobile si trova in via Gorizia n° 40 ed è costituito da un unico locale posto al primo piano in sottoelevazione di un edificio con n° 5 piani fuori terra. E' identificato

catastalmente al Foglio 51 part. 451 sub 5 di categoria C/2 quindi magazzino o locale di deposito. Il locale, esteso 30 mq, si trova interamente allo stato rustico con pavimento in cemento privo di idonea pavimentazione e pareti e tetto prive di intonaco e laterizi e travi del solaio a vista.

Sono anche evidenti tracce di umidità diffuse nelle pareti e nel pavimento. L'immobile è dotato di una porta metallica di accesso e di una piccola apertura posta in prossimità del tetto del locale per garantire l'aerazione. E' presente un impianto elettrico per l'illuminazione del locale.

CAP. 1.k.2 - Scelta del criterio di stima

Ai fini della presente perizia l'aspetto economico del bene da considerare è la sua capacità di essere venduto. Poiché il bene da stimare ha una collocazione reale nel mercato è possibile quindi utilizzare il criterio del valore di mercato. Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.

CAP. 1.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché l'ubicazione e la sua destinazione d'uso, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 200,00 . Pertanto il valore dell'immobile risulta:

$$\text{mq } 30,00 * \text{€/mq } 200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 6.000,00}}$$

(diconsi Euro seimila/00).

Determino dunque in € 6.000,00 (diconsi eusor seimila/00)

il piu probabile valore di mercato dell'immobile



CAP. 1.l - Modalità di vendita

E' opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

CAP. 1.m - Documentazione fotografica e planim. catastale

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegata la planimetria catastale.



CAP. 1.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. 

.

CAP. 1.o - Pagamento IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché il soggetto proprietario del bene non è il costruttore (impresa edile). L'immobile inoltre non ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49 e del D.M. 2/08/1969.



CAP. 1.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante al debitore.

CAP. 1.q - Certificato di qualificazione energetica

L'immobile, essendo un locale di deposito, è escluso dall'obbligo di dotazione del certificato di qualificazione



energetica (ai sensi del secondo comma paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica Approvate con D.M. 26 giugno 2009) .



* * * * *

CAP. 2 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 8 cat. C/6 - Autorimessa)

CAP. 2.a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile si trova in via Gorizia n° 40 ed è costituito da un unico locale posto al piano terra di un edificio con n° 5 piani fuori terra. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 451 sub 8 di categoria C/6 (rimessa - autorimessa). Il locale, esteso 23 mq, si trova in buono stato di conservazione. Il pavimento è rivestito con mattonelle di marmo di varia forma e pezzatura e le pareti sono intonacate. L'accesso all'immobile avviene attraverso una apertura munita di saracinesca metallica. E' presente inoltre un impianto elettrico sottotraccia (vedasi anche foto in appendice). La planimetria catastale registrata in Catasto è conforme alla stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

CAP. 2.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. ██████████

██████████ il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).



CAP. 2.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile , che per estratto si richiama e trascrive: il bene pervenne al sig. [REDACTED]

[REDACTED] "con atto di compravendita in Notar Salvatore Dibenedetto del 21 dicembre 1993, trascritto il 22 dicembre 1993 ai n.ri 12854/10799, da potere della Società [REDACTED] con sede in Santa Caterina Villarmosa;

a quest'ultima pervennero per costruzione realizzata su area acquistata con atto di compravendita stesso rogito del 4 marzo 1992, trascritto il 10 marzo 1992 a n.ri 3235/2787, da potere di [REDACTED];

a quest'ultimi pervenne per atto di compravendita in Notar Michelangelo Caruso del 10 settembre 1982 trascritto il 21 settembre 1982 ai n.ri 10234/8915 da potere di Sabatino Benedetto." - Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 2.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente.

CAP. 2.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del territorio di Caltanissetta al Foglio 51 part. 451 sub 8 cat. C/6. La planimetria catastale registrata in Catasto Fabbricati è conforme alla stato dei luoghi.

CAP. 2.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 05/07/2000 - Registro Particolare 713
Registro Generale 6059 - Pubblico ufficiale
Semiatore Giulia Repertorio 6616 del 04/07/2000 -
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 28/07/2005 - registro particolare 3235
registro generale 12287 - pubblico ufficiale
Semiatore Giulia repertorio 15612 del 26/07/2005 -
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo
- TRASCRIIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare
2625 registro generale 3973 - pubblico ufficiale
Ufficiale Giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010
- atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
immobili .

CAP. 2.g - Destinazione urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Caterina non rilascia Certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, il sottoscritto ha accertato, esaminando il Programma di Fabbricazione del comune di Santa Caterina, che l'immobile ricade in zona B/2 di completamento con indice di densità fondiaria pari a 5mc/mq. In tale zona sono consentite le costruzioni destinate a residenza, per cui la costruzione dell'immobile è conforme allo strumento urbanistico.

CAP. 2.h - Conformità urbanistica

L'immobile risulta costruito insieme all'edificio di cui fa parte con Concessione Edilizia n. 22/92 del 14/04/1992 e successiva variante n. 10/96 del 13/03/1996 ed è realizzato conformemente al progetto approvato con le suddette Concessioni Edilizie. Tutto l'edificio è inoltre dotato di permesso di abitabilità o d'uso datato 1 dicembre 1997.

CAP. 2.i - Occupazione del bene

Il bene in atto è occupato a titolo gratuito dal sig. , fratello del debitore esecutato 
.

CAP. 2.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Locale per rimessa od autorimessa

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Gorizia n° 40.

Superficie utile : mq 23

Destinazione d'uso : Autorimessa

Numero di vani : Uno.

Anno di costruzione : 1996

Stato di conservazione : Buono .

CAP. 2.k - STIMA DELL'IMMOBILE

***CAP. 2.k.1 - Descrizione del bene**

L'immobile si trova in via Gorizia n° 40 ed è costituito da un unico locale posto al piano terra di un edificio con n° 5 piani fuori terra. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 451 sub 8 di categoria C/6 (rimessa - autorimessa).

Il locale, esteso 23 mq, si trova in buono stato di conservazione. Il pavimento è rivestito con mattonelle di marmo di varia forma e pezzatura e le pareti sono

intonacate. L'accesso all'immobile avviene attraverso una apertura munita di saracinesca metallica. E' presente inoltre un impianto elettrico sottotraccia.



CAP. 2.k.2 - Scelta del criterio di stima

Ai fini della presente perizia l'aspetto economico del bene da considerare è la sua capacità di essere venduto. Poiché il bene da stimare ha una collocazione reale nel mercato è possibile quindi utilizzare il criterio del valore di mercato. Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.



CAP. 2.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché l'ubicazione e la sua destinazione d'uso, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 450,00 . Pertanto il valore dell'immobile risulta:



$$\text{mq } 23,00 * \text{€/mq } 450,00 = \underline{\text{€ } 10.350,00}$$

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo ad € 10.500,00.

Determino dunque in € 10.500,00 (diconsi euro diecimilacinquecento/00) il piu probabile valore di mercato dell'immobile .

CAP. 2.L - Modalità di vendita

L'immobile deve essere venduto in unico lotto.



CAP. 2.m - Documentazione fotografica



Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale
allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è
allegata la planimetria catastale.



**CAP.2.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore
esecutato**

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà
esclusiva del debitore esecutato sig. 



CAP. 2.o - Pagamento IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al
pagamento dell'IVA poiché il soggetto proprietario del bene
non è il costruttore (impresa edile). L'immobile inoltre non
ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi
dell'art. 13 della Legge 408/49 e del D.M. 2/08/1969.

**CAP.2.p - Correttezza dati riportati nell'atto di
pignoramento e nella nota di trascrizione**

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata
in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre
che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante
al debitore.



CAP. 2.q - Certificato di qualificazione energetica

L'immobile, essendo un' autorimessa, è escluso dall'obbligo
di dotazione del certificato di qualificazione energetica
(ai sensi del secondo comma paragrafo 2 delle Linee Guida
Nazionali per la certificazione energetica approvate con
D.M. 26 giugno 2009) .



* * * * *

CAP. 3 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via



Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 16

(ex sub 15) cat. A/3 - Abitazione)

CAP. 3.a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile si trova in via Gorizia n° 40, ed è un appartamento posto al piano quarto (ed ultimo) di un edificio con n° 5 piani fuori terra. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 451 sub 15 di categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

L'appartamento risulta così composto:

- vano soggiorno delle dimensioni di mq 28,27, con pavimento in mattonelle di gres porcellanato, pareti tinteggiate e soffitto parzialmente dotato di controsoffitto;
- vano letto delle dimensioni di mq 12,80, con pavimento in mattonelle di gres porcellanato e pareti tinteggiate;
- vano letto delle dimensioni di mq 7,94, con pavimento in mattonelle di grès porcellanato e pareti tinteggiate e controsoffitto;
- veranda chiusa delle dimensioni di mq 15,28 con pavimento in mattonelle di grès porcellanato e pareti tinteggiate
- ripostiglio delle dimensioni di mq 1,44 con pavimento in ceramica e pareti tinteggiate;
- bagno delle dimensioni di mq 5,53 con tutte le pareti rivestite di mattonelle di ceramica e pavimento in ceramica;

- cucina, estesa mq 18,90, con pavimento in mattonelle di grès porcellanato, pareti tinteggiate e controsoffitto;
- terrazza, estesa mq 38,25 con pavimento in grès e parapetto parzialmente con ringhiera metallica e parzialmente in muratura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento invernale ed estivo centralizzato, e di impianto idrico. Gli infissi esterni sono in pvc e dotati di persiane. Gli infissi interni sono il legno tamburato e laccato. Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione con una elevata qualità dei materiali di finitura utilizzati.

CAP. 3.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).

CAP. 3.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile, che per estratto si richiama e trascrive: il bene pervenne al sig. [REDACTED] "con atto di compravendita in Notar Salvatore Dibenedetto del 21 dicembre 1993, trascritto il 22 dicembre 1993 ai n.ri 12854/10799, da potere della Società [REDACTED] con sede in Santa Caterina Villarmosa;

a quest'ultima pervennero per costruzione realizzata su area acquistata con atto di compravendita stesso rogito del 4 marzo 1992, trascritto il 10 marzo 1992 a n.ri 3235/2787, da potere di [REDACTED];

a quest'ultimi pervenire per atto di compravendita in Notar Michelangelo Caruso del 10 settembre 1982 trascritto il 21 settembre 1982 ai n.ri 10234/8915 da potere di Sabatino Benedetto." - Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 3.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 3.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del territorio di Caltanissetta al Foglio 51 part. 451 sub 15 cat. A/3. La planimetria catastale registrata in Catasto Fabbricati al momento del sopralluogo è risultata difforme dallo stato dei luoghi. Precisamente una terrazza è stata trasformata in veranda chiusa. Per tale difformità è stata presentata al comune di Santa Caterina una richiesta di sanatoria edilizia. Il sottoscritto, come da mandato ricevuto ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali redigendo e registrando in Catasto la nuova planimetria corretta.

CAP. 3.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 05/07/2000 - Registro Particolare 713
Registro Generale 6059 - Pubblico ufficiale
Seminatore Giulia Repertorio 6616 del 04/07/2000 -
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 28/07/2005 - registro particolare 3235
registro generale 12287 - pubblico ufficiale
Seminatore Giulia repertorio 15612 del 26/07/2005 -
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo
- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare
2625 registro generale 3973 - pubblico ufficiale
Ufficiale Giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010
- atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
immobili .

CAP. 3.g - Destinazione urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Caterina non rilascia Certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, il sottoscritto ha accertato, esaminando il Programma di Fabbricazione del comune di Santa Caterina, che l'immobile ricade in zona B/2 di completamento con indice di densità fondiaria pari a 5mc/mq. In tale zona sono consentite le costruzioni destinate a residenza, per cui la costruzione dell'immobile è conforme allo strumento urbanistico.

CAP. 3.h - Conformità urbanistica

L'immobile risulta costruito insieme all'edificio di cui fa parte con Concessione Edilizia n. 22/92 del 14/04/1992 e successiva variante n. 10/96 del 13/03/1996 e successiva

concessione edilizia in sanatoria (per la trasformazione della terrazza in veranda) del 6 ottobre 1997 ed è realizzato conformemente al progetto approvato con le suddette Concessioni Edilizie. Tutto l'edificio è inoltre dotato di permesso di abitabilità o d'uso datato 1 dicembre 1997.

CAP. 3.i - Occupazione del bene

Il bene in atto è occupato a titolo gratuito dal sig.

XXXXXXXXXX, fratello del debitore esecutato XXXXXXXX

XXXXXXXXXX.

CAP. 3.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Appartamento in condominio

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Gorizia n° 40.

Superficie utile calpestabile: mq 90,17

Superfici scoperte (terrazza) : mq 38,25

Destinazione d'uso : abitazione

Numero di vani : quattro con cucina, bagno e ripostiglio.

Anno di costruzione : 1996

Stato di conservazione : buono

CAP. 3.k - STIMA DELL'IMMOBILE

Premessa:

Prima di effettuare la stima dell'immobile è bene precisare che la superficie dell'appartamento da computare è la cosiddetta superficie commerciale. Tale superficie è così determinata:

- le superfici coperte calpestabili vengono conteggiate al 100%;

- le superfici delle pareti divisorie interne vengono conteggiate al 100%;
- le superfici delle pareti portanti e dei muri perimetrali vengono conteggiate al 50%;
- le superfici delle terrazze vengono computate al 25% ;
- le superfici delle verande chiuse vengono computate al 100% .

CAP 3.k.1 - Descrizione del bene

Il bene da stimare è un appartamento costituito da quattro vani, un ripostiglio, un locale bagno ed una cucina per una superficie commerciale di mq(100,31 (sup coperta) + 0,25*38,25(terrazza)) =

$$\text{mq } (100,31+ 9,56)= \underline{\text{mq } 109,87}.$$

Riguardo la descrizione dell'immobile si rimanda al paragrafo 3.a

CAP. 3.k.2 - Scelta del criterio di stima

Ai fini della presente perizia l'aspetto economico del bene da considerare è la sua capacità di essere venduto. Poichè il bene da stimare ha una collocazione reale nel mercato è possibile quindi utilizzare il criterio del valore di mercato. Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.

CAP. 3.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché l'ubicazione e la sua destinazione d'uso e l'anno di costruzione, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 1000,00 . Pertanto il valore dell'immobile risulta:

$$\text{mq } 109,87 * \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \underline{\text{€ } 109.870,00}$$

In ragione dell'approssimazione di ogni stima ed in relazione all'entità della stessa approssimo ad €110.000,00.

Determino dunque in € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00) il piu probabile valore di mercato dell'immobile .

CAP. 3.L - Modalità di vendita

L'immobile deve essere venduto in unico lotto.

CAP. 3.m - Documentazione fotografica

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegata la planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi.

CAP. 3.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX.

CAP. 3.o - Pagamento IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché il soggetto proprietario del bene non è il costruttore (impresa edile). L'immobile inoltre non ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49 e del D.M. 2/08/1969.

CAP. 3.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante al debitore.

CAP. 3.q - Certificato di qualificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificato di qualificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005. Premesso che produrre un attestato di certificazione energetica richiede la conoscenza e l'elaborazione di una notevole quantità di informazioni anche non facilmente reperibili per gli edifici esistenti, è possibile effettuare una valutazione energetica di massima per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile. Gli interventi da effettuare sugli edifici esistenti consistono generalmente nella realizzazione di un isolamento termico a cappotto applicato sulle pareti esterne dell'immobile e nella sostituzione degli infissi esterni, qualora necessario, con infissi ad alta prestazione energetica. Considerato che :

- il costo di un isolamento a cappotto si aggira intorno a 40€/mq;

- che il costo medio di un infisso esterno ad alta prestazione energetica è di 280,00 e/mq;
- che la superficie delle pareti esterne dell'immobile è pari a mq 155,00;
- che la superficie degli infissi esterni è pari mq 15,60;

Le spese per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile ammontano a :

$$(\text{€ } 40/\text{mq} * \text{mq } 155,00) + \text{€ } 280/\text{mq} * \text{mq } 15,6) =$$

$$\text{€ } (6.200,00 + 4.368,00) = \underline{\text{€ } 10.568,00} \text{ (diconsi euro)}$$

diecimilacinquecentosessantotto/00)

* * * * *

CAP. 4 Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 559)

CAP. 4.a - Descrizione ed identificazione del bene

Il terreno si trova in zona urbana del comune Santa Caterina, e distinto in catasto terreni al Foglio 51 part. 559 di qualità seminativo ed esteso solamente mq 69.

CAP. 4.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).

CAP. 4.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile , che per estratto si richiama e trascrive: il bene risulta essere stato acquistato dal debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita in notar Michelangelo Caruso del 7 gennaio 1989, trascritto il 3 febbraio 1989 ai n.ri 1556/1382 da potere di [REDACTED]a” .

Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 4.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 4.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Terreni dell'Agenzia del territorio della provincia di Caltanissetta al Foglio 51 part. 559.

CAP. 4.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene grava la seguente trascrizione da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 05/07/2000 - Registro Particolare 713 Registro Generale 6059 - Pubblico ufficiale Semiatore Giulia Repertorio 6616 del 04/07/2000 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare 2625 registro generale 3973 - pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010 - atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili .

CAP. 4.g - Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica che si riporta in appendice, il terreno ricade in zona B2 del Piano di Fabbricazione del Comune di Santa Caterina. L'indice di densità fondiaria è pari a 5 mc/mq .

CAP. 4.h - Conformità urbanistica

Quesito non applicabile

CAP. 4.i - Occupazione del bene

Il bene in atto non è occupato dal debitore, né da nessun altro.

CAP. 4.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Lotto di terreno

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Gorizia s.n.c. .

Superficie utile : mq 69

Destinazione d'uso : Terreno edificabile

CAP. 4.k - STIMA DELL'IMMOBILE

CAP 1.k.1 - Descrizione del bene

Il bene da stimare è un piccolo lotto di terreno, situato in si trova in zona urbana edificabile del comune Santa Caterina, ed esteso solamente mq 69. Avendo una estensione molto ridotta il terreno non risulta appetibile per l'edificazione e tanto meno per la coltivazione. Tuttavia la volumetria edificabile sul terreno potrebbe essere utilizzata per costruire in sopraelevazione su edifici adiacenti già esistenti. In questo caso allora è possibile stimarne il valore di mercato.

CAP. 4.k.2 - Scelta del criterio di stima

Avendo una estensione molto ridotta il terreno non risulta appetibile per l'edificazione e tanto meno per la coltivazione. Tuttavia la volumetria edificabile sul terreno potrebbe essere utilizzata per costruire in sopraelevazione su edifici adiacenti già esistenti. In questo caso allora è possibile stimarne il valore di mercato.

Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.

CAP. 4.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerata la destinazione d'uso e l'ubicazione dell'immobile, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 250,00 . Pertanto il valore dell'immobile risulta:

$$\text{mq } 69 * \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 17.250,00$$

Determino dunque in € 17.250,00 (diconsi euro diciassettemiladuecentocinquanta/00) il piu probabile valore di mercato dell'immobile.

CAP. 4.L - Modalità di vendita

L'immobile deve essere venduto in singolo lotto.

CAP. 4.m - Documentazione fotografica

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegato il foglio di mappa catastale.

CAP. 4.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED].

CAP. 4.o - Pagamento IVA

Quesito non applicabile.

CAP. 4.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante al debitore.

CAP. 4.q - Certificato di qualificazione energetica

Quesito non applicabile.

* * * * *

CAP. 5 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 720)

CAP. 5.a - Descrizione ed identificazione del bene

Il terreno si trova in zona urbana del comune Santa Caterina, e distinto in catasto terreni al Foglio 51 part. 720 di qualità seminativo ed esteso solamente mq 16.

CAP. 5.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni e (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto risulta che il terreno è stato espropriato dal Comune di Santa Caterina al sig. [REDACTED] in data 14/12/2006 antecedente a quella del pignoramento.

CAP. 5.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile , che per estratto si richiama e trascrive: il bene risulta essere stato acquistato dal debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita in notar Michelangelo Caruso del 7 gennaio 1989, trascritto il 3 febbraio 1989 ai n.ri 1556/1382 da potere di [REDACTED] .

Sul bene grava la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 3172 - Pubblico ufficiale comune Repertorio 229/2006 del 14/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**

Non risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 5.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 5.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Terreni dell'Agencia del territorio della provincia di Caltanissetta al Foglio 51 part. 720.

CAP. 5.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene grava la seguente trascrizione pregiudizievole:

- TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 3172 - Pubblico ufficiale comune Repertorio 229/2006 del 14/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**

CAP. 5.g - Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica, che si riporta in appendice, si evince che il terreno ricade in zona B2 del Piano di Fabbricazione del Comune di Santa Caterina. L'indice di densità fondiaria è pari a 5 mc/mq .

CAP. 5.h - Conformità urbanistica

Quesito non applicabile

CAP. 5.i - Occupazione del bene

Il bene in atto è occupato dal comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006. Precisamente sull'area ricade parte di una scala comunale (vedasi foto in appendice)

CAP. 5.j - Elementi utili per la vendita

Poiché la proprietà dell'immobile è del comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006, non è possibile rispondere al quesito.

CAP. 5.k - STIMA DELL'IMMOBILE

Poiché la proprietà dell'immobile è del comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006, non è possibile rispondere al quesito.

CAP. 5.l - Modalità di vendita

Poiché la proprietà dell'immobile è del comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006, non è possibile rispondere al quesito.

CAP. 5.m - Documentazione fotografica

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegare alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegato il foglio di mappa catastale.

CAP. 5.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Poiché la proprietà dell'immobile è del comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006, anteriore al pignoramento, non è possibile rispondere al quesito.

CAP. 5.o - Pagamento IVA

Quesito non applicabile.

CAP. 5.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Poiché la proprietà dell'immobile è del comune di Santa Caterina in forza dell'espropriazione per pubblica utilità del 14 dicembre 2006, anteriore alla data del pignoramento, non è possibile rispondere al quesito.

CAP. 5.q - Certificato di qualificazione energetica

Quesito non applicabile.

* * * * *

CAP. 6 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 721)

CAP. 6.a - Descrizione ed identificazione del bene

Il terreno si trova in zona urbana del comune Santa Caterina, e distinto in catasto terreni al Foglio 51 part. 721 di qualità seminativo ed esteso solamente mq 17.

CAP. 6.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012).

CAP. 6.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile , che per estratto si richiama e trascrive: il bene risulta essere stato acquistato dal debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita in notar Michelangelo Caruso del 7 gennaio 1989, trascritto il 3 febbraio 1989 ai n.ri 1556/1382 da potere di [REDACTED] .
Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 6.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 6.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Terreni dell'Agenzia del territorio della provincia di Caltanissetta al Foglio 51 part. 721.

CAP. 6.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene grava la seguente trascrizione da cancellare con il decreto di trasferimento:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare 2625 registro generale 3973 - pubblico ufficiale

Ufficiale Giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010
atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.



CAP. 6.g - Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica che si riporta in appendice, il terreno ricade in zona B2 del Piano di Fabbricazione del Comune di Santa Caterina. L'indice di densità fondiaria è pari a 5 mc/mq .

CAP. 6.h - Conformità urbanistica

Quesito non applicabile

CAP. 6.i - Occupazione del bene

Il bene in atto non è occupato dal debitore, né da nessun altro.

CAP. 6.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Lotto di terreno

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Gorizia s.n.c. .

Superficie utile : mq 17

Destinazione d'uso : Terreno edificabile

CAP. 6.k - STIMA DELL'IMMOBILE

CAP 6.k.1 - Descrizione del bene

Il bene da stimare è un piccolissimo lotto di terreno, situato in zona urbana edificabile del comune Santa Caterina, ed esteso solamente mq 17. Avendo una estensione molto ridotta il terreno non risulta appetibile per l'edificazione e tanto meno per la coltivazione. Tuttavia la volumetria edificabile sul terreno potrebbe essere utilizzata per costruire in sopraelevazione su edifici



adiacenti già esistenti. In questo caso allora è possibile stimarne il valore di mercato.



CAP. 6.k.2 - Scelta del criterio di stima

Avendo una estensione molto ridotta il terreno non risulta appetibile per l'edificazione e tanto meno per la coltivazione. Tuttavia la volumetria edificabile sul terreno potrebbe essere utilizzata per costruire in sopraelevazione su edifici adiacenti già esistenti. In questo caso allora è possibile stimarne il valore di mercato.



Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.

CAP. 6.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerata la destinazione d'uso e l'ubicazione dell'immobile, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 250,00. Pertanto il valore dell'immobile risulta:



$$\text{mq } 17 * \text{€}/\text{mq } 250,00 = \underline{\underline{\text{€ } 4.250,00}}$$

Determino dunque in € 4.250,00 (diconsi euro quattromiladuecentocinquanta/00) il piu probabile valore di mercato dell'immobile.

CAP. 6.1 - Modalità di vendita

L'immobile deve essere venduto in singolo lotto.

CAP. 6.m - Documentazione fotografica



Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale
allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è
allegata la planimetria catastale.



**CAP. 6.n - Valutazione della quota di pertinenza del
debitore esecutato**

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà
esclusiva del debitore esecutato sig. 



CAP. 6.o - Pagamento IVA

Quesito non applicabile.

**CAP. 6.p - Correttezza dati riportati nell'atto di
pignoramento e nella nota di trascrizione**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di
trascrizione presentano delle discordanze. La part. 720
(espropriata dal comune di Santa Caterina) e la part. 721
sono indicate insieme al punto 5) di pag. 2 dell'atto di
pignoramento con una superficie complessiva di mq 33. Nella
corrispondente nota di trascrizione la sola part. 720
(espropriata dal comune di Santa Caterina) è indicata con
una superficie di 33 mq mentre la part. 721 è indicata con
superficie nulla. Dalle visure catastali risulta un
frazionamento, effettuato nell'anno 2005, in seguito al
quale la part. 720 risulta estesa 16 mq e la part. 721
estesa 17 mq .



CAP. 6.q - Certificato di qualificazione energetica

Quesito non applicabile.

* * * * *



CAP.7 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via



Caltanissetta n° 60 e 60/A (dati catastali: Foglio 51 part. 490 sub 3 cat. A/2 - Abitazione)

CAP. 7.a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile si trova in via Caltanissetta n° 60, ed è un appartamento posto al piano terra di un edificio con tre piani fuori terra. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 490 sub 3 di categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

L'appartamento risulta così composto:

- vano soggiorno delle dimensioni di mq 19,39 con pavimento in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate;
- vano letto delle dimensioni di mq 8,64 con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti tinteggiate;
- vano letto delle dimensioni di mq 19,85 con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti intonacate tinteggiate;
- vano letto delle dimensioni di mq 18,78 con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti tinteggiate;
- bagno delle dimensioni di mq 5,79 allo stato rustico con pareti da rivestire e senza pezzi sanitari;
- cucina delle dimensioni di mq 13,81 parzialmente allo stato rustico con pareti da rivestire con mattonelle e/o da intonacare e tinteggiare;
- bagno delle dimensioni di mq 4,84 allo stato rustico con pareti da rivestire e senza pezzi sanitari;
- vano ripostiglio esteso mq 10,47, con pavimento in

- mattonelle di ceramica e pareti tinteggiate;
- studio delle dimensioni di mq 11,10 con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti tinteggiate;
 - ampio vano soggiorno delle dimensioni di mq 24,77 con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti tinteggiate;
 - terrazzino estesa mq 13,20 con pavimento in grès e parapetto con ringhiera metallica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di riscaldamento autonomo, e di impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione dei due vani bagno e della cucina che si trovano allo stato rustico per lavori di rifacimento dello strato di finitura delle pareti.

CAP. 7.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012). Il debitore esecutato risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

CAP. 7.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile, che per estratto si richiama e trascrive: il bene pervenne al sig. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà "con atto di

compravendita in Notar Giuseppe Pilato 19 novembre 2008
trascritto ai n.ri 15602/11274 da potere di [REDACTED]

[REDACTED];

a quest'ultimi pervennero per costruzione realizzata su area acquistata con atto di compravendita in Notar Filippo Seminatore del 16 marzo 1974, trascritto il 23 marzo 1974 ai n.ri 3809/3309 da potere di Faletra Salvatore e Barbieri Annetta." - Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 7.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 7.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del territorio di Caltanissetta al Foglio 51 part. 490 sub 3 cat. A/2. La planimetria catastale registrata in Catasto Fabbricati al momento del sopralluogo è risultata difforme dallo stato dei luoghi. Precisamente è stato realizzato un nuovo vano diminuendo la superficie di un ampio salone. Per tale difformità è sufficiente presentare al Comune di Santa Caterina una comunicazione ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale 37/85 pagando una sanzione generalmente non superiore ai 500,00 €. Inoltre è stata chiusa una apertura (porta) che metteva in comunicazione con il vano scala. Tale apertura deve invece essere ripristinata perché altrimenti si realizza una divisione abusiva dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali redigendo e registrando in Catasto Fabbricati la planimetria corretta con il nuovo vano.

CAP. 7.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene gravano le seguenti trascrizione ed iscrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 06/02/2009 - registro particolare 312 registro generale 1352 -pubblico ufficiale tribunale di Caltanissetta repertorio 336/2006 del 21/10/2006 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare 2625 registro generale 3973 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010 atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 29/03/2012 - registro particolare 339 registro generale 3980 pubblico ufficiale tribunale di Caltanissetta repertorio 437/2010 del 08/02/2012 ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CAP. 7.g - Destinazione urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Caterina non rilascia Certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, il sottoscritto ha accertato, esaminando il Programma di Fabbricazione del comune di Santa Caterina, che l'immobile ricade in zona urbana con elevato indice di densità fondiaria. In tale zona sono consentite le costruzioni

destinate a residenza, per cui la costruzione dell'immobile è conforme allo strumento urbanistico.



CAP. 7.h - Conformità urbanistica

L'immobile risulta costruito insieme all'edificio di cui fa parte con Concessione Edilizia n. 31 del 10.07.1974 e certificato di abitabilità del 27.02.1984 e successiva concessione edilizia del 18.12.1984.



CAP. 7.i - Occupazione del bene

Il bene in atto non è occupato dal debitore esecutato, né è dato in affitto.

CAP. 7.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Appartamento in condominio

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Caltanissetta n° 60 e n° 60/A.

Superficie utile calpestabile: mq 153,65

Superfici scoperte (terrazza) : mq 13,20

Destinazione d'uso : abitazione

Numero di vani : sei con cucina, due bagni e ripostiglio.

Anno di costruzione : 1974

Stato di conservazione : buono



CAP. 7.k - STIMA DELL'IMMOBILE

Premessa:

Prima di effettuare la stima dell'immobile è bene precisare che la superficie dell'appartamento da computare è la cosiddetta superficie commerciale. Tale superficie è così determinata:

- le superfici coperte calpestabili vengono conteggiate al 100%;



- le superfici delle pareti divisorie interne vengono conteggiate al 100%;
- le superfici delle pareti portanti e dei muri perimetrali vengono conteggiate al 50%;
- le superfici delle terrazze vengono computate al 25% ;
- le superfici delle verande chiuse vengono computate al 100% .

CAP 7.k.1 - Descrizione del bene

Il bene da stimare è un appartamento costituito da quattro vani, un ripostiglio, un locale bagno ed una cucina per una superficie commerciale di mq(166,58 (sup coperta) + 0,25*13,20(terrazzino)) =

$$\text{mq } (166,58 + 3,30) = \underline{\text{mq } 169,88}.$$

Riguardo la descrizione dell'immobile si rimanda al paragrafo 7.a

CAP. 7.k.2 - Scelta del criterio di stima

Ai fini della presente perizia l'aspetto economico del bene da considerare è la sua capacità di essere venduto. Poiché il bene da stimare ha una collocazione reale nel mercato è possibile quindi utilizzare il criterio del valore di mercato. Per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico monoparametrico.

CAP. 7.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni necessarie, considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché l'ubicazione e la sua destinazione d'uso e l'anno di costruzione, assunto quale parametro tecnico il metro quadrato, il prezzo di mercato è stato stimato in €/mq 800,00 . Pertanto il valore dell'immobile risulta:

$$\text{mq } 169,88 * \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 135.904,00$$

A tale valore bisogna però sottrarre il costo delle opere di rifacimento dei due bagni e della cucina che approssimativamente ammontano ad € 6.547,00 (€ 4.539,99 per fornitura e collocazione mattonelle di rivestimento sulle pareti del bagno e della cucina e € 2.007,01 per fornitura e installazione pezzi sanitari nei due bagni), come ricavato dal computo metrico allegato alla presente in appendice.

Quindi il valore dell'immobile risulta :

$$\text{€ } 135.904 - 6.547,00 = \text{€ } \underline{\underline{129.357,00}}$$

Tale valore è quello relativo alla piena proprietà. Essendo il debitore esecutato titolare del diritto di nuda proprietà bisogna quindi determinare il valore della nuda proprietà dell'immobile. Tale valore si determina sottraendo al valore di mercato dell'immobile testé determinato, il valore dell'usufrutto. L'usufrutto si calcola moltiplicando il coefficiente relativo all'età della persona che trattiene l'usufrutto per l'interesse legale dell'anno di riferimento per il valore di mercato dell'immobile.

Per una età dell'usufruttuario più giovane pari a 66 anni il coefficiente risulta pari a 32 per un tasso di interesse dell'1,5% . Il valore dell'usufrutto risulta quindi:
 $(32*1,5)/100* € 129.357,00 = € 62.091,36$ (valore usufrutto).

Il valore della nuda proprietà è quindi:

€ 129.357,00 (piena proprietà) - € 62.091,36 (usufrutto)=

€ 67.265,64

Determino dunque in € 67.265,64 (diconsi euro sessantasettemiladuecentosessantacinque/64) il più probabile valore di mercato della nuda proprietà dell'immobile .

CAP. 7.l - Modalità di vendita

L'immobile deve essere venduto in unico lotto.

CAP. 7.m - Documentazione fotografica

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegata la planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi.

CAP. 7.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXX.

CAP. 7.o - Pagamento IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché il soggetto proprietario del bene non è il costruttore (impresa edile). L'immobile inoltre non ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49 e del D.M. 2/08/1969.

CAP. 7.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante al debitore.

CAP. 7.q - Certificato di qualificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificato di qualificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005. Premesso che produrre un attestato di certificazione energetica richiede la conoscenza e l'elaborazione di una notevole quantità di informazioni anche non facilmente reperibili per gli edifici esistenti, è possibile comunque effettuare una valutazione energetica di massima per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile. Gli interventi da effettuare sugli edifici esistenti consistono generalmente nella realizzazione di un isolamento termico a cappotto applicato sulle pareti esterne dell'immobile e nella sostituzione degli infissi esterni, qualora necessario, con infissi ad alta prestazione energetica. Considerato che :

- il costo di un isolamento a cappotto si aggira intorno a 40€/mq;
- che il costo medio di un infisso esterno ad alta prestazione energetica è di 280,00 €/mq;
- che la superficie delle pareti esterne dell'immobile è pari a mq 179,89;

- che la superficie degli infissi esterni è pari mq 15,00;

le spese per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile ammontano a :

$$(\text{€ } 40/\text{mq} * \text{mq } 179,89) + \text{€ } 280/\text{mq} * \text{mq } 15,00) =$$

$$\text{€ } (7.195,00 + 4.200,00) = \underline{\text{€ } 11.395,00} \text{ (diconsi euro$$

undicimilatrecentonovantacinque/00)

* * * * *

CAP.8 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n° 54 (dati catastali: Foglio 51 part. 569 sub 5 cat. C/2 - Magazzino)

CAP. 8.a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile si trova al terzo ed ultimo piano di un edificio sito in via Caltanissetta n° 54 ed è costituito da due piccolissimi locali estesi complessivamente mq 6 con una altezza di m 2,00. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 569 sub 5 di categoria C/2 quindi magazzino o locale di deposito. L'immobile si trova interamente in uno avanzato stato di degrado e di abbandono. E' costituito da due vani piccolissimi, di cui uno locale wc, non comunicanti tra loro e con accesso dal lastrico solare dell'edificio. E' privo di infissi esterni (porte) per cui è totalmente esposto alle intemperie. La planimetria catastale registrata in Catasto è conforme alla stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

CAP. 8.b - Proprietà del bene

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. allegata al Procedimento risulta che l'immobile è di proprietà

esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED] il quale è coniugato in regime di separazione legale dei beni (vedasi in appendice Estratto dell'Atto di matrimonio del 13/08/2012). Il debitore esecutato risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

CAP. 8.c - Provenienza

Come risulta dalla relazione notarile, che per estratto si richiama e trascrive: il bene pervenne al sig. [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà "con atto di compravendita in Notar Giuseppe Pilato 19 novembre 2008 trascritto ai n.ri 15602/11274 da potere di [REDACTED] [REDACTED];

a quest'ultimi pervennero per costruzione realizzata su area acquistata con atto di compravendita in Notar Filippo Seminatore del 16 marzo 1974, trascritto il 23 marzo 1974 ai n.ri 3809/3309 da potere di Faletta Salvatore e Barbieri Annetta." - Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

CAP. 8.d - Impossibilità di procedere ad un completo accertamento

Caso non ricorrente .

CAP. 8.e - Accatastamento del bene

L'immobile risulta registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del territorio al Foglio 51 part. 569 sub 5 cat. C/2. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

CAP. 8.f - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene gravano le seguenti trascrizione ed iscrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 06/02/2009 - registro particolare 312 registro generale 1352 -pubblico ufficiale tribunale di caltanissetta repertorio 336/2006 del 21/10/2006 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - registro particolare 2625 registro generale 3973 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 230210 del 22/02/2010 atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 29/03/2012 - registro particolare 339 registro generale 3980 pubblico ufficiale tribunale di caltanissetta repertorio 437/2010 del 08/02/2012 ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CAP. 8.g - Destinazione urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Caterina non rilascia Certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, il sottoscritto ha accertato, esaminando il Programma di Fabbricazione del comune di Santa Caterina, che l'immobile ricade in zona urbana con elevato indice di densità fondiaria. In tale zona sono consentite le costruzioni destinate a residenza, per cui la costruzione dell'immobile è conforme allo strumento urbanistico.

CAP. 8.h - Conformità urbanistica

L'immobile risulta costruito insieme all'edificio di cui fa parte con Concessione Edilizia n. 15 del 03/12/1976 e

successiva variante n. 164 del 05/12/1979 e permesso di abitabilità o d'uso rilasciato l'11.11.1989 .



CAP. 8.i - Occupazione del bene

Il bene in atto non è occupato dal debitore, né da nessun altro.

CAP. 8.j - Elementi utili per la vendita

Tipologia del bene : Locale di deposito

Località : Santa Caterina (prov. di Caltanissetta) via Caltanissetta n° 54.

Superficie utile : mq 6

Destinazione d'uso : Locale di deposito

Numero di vani : due

Anno di costruzione : 1976

Stato di conservazione : pessimo .

CAP. 8.k - STIMA DELL'IMMOBILE

CAP 1.k.1 - Descrizione del bene

L'immobile è costituito da due piccolissimi locali estesi complessivamente mq 6. E' identificato catastalmente al Foglio 51 part. 569 sub 5 di categoria C/2 (magazzino).L'accesso avviene direttamente dal lastrico solare dell'edificio posto al terzo piano. I due vani di cui è costituito l'immobile ,di cui uno locale wc, non sono comunicanti tra loro ed hanno accesso separato. Mancano gli infissi infissi esterni (porte) per cui l'immobile è totalmente esposto alle intemperie. Complessivamente versa in condizioni di avanzato degrado e abbandono.

CAP. 8.k.2 - Scelta del criterio di stima

Ai fini della presente perizia l'aspetto economico del bene



da considerare è la sua capacità di essere venduto. Poiché il bene da stimare ha una collocazione reale nel mercato è possibile quindi utilizzare il criterio del valore di mercato. Considerate le piccole dimensioni dell'immobile, non solo in termini di superficie ma anche di volumetria (altezza utile 2,00 m), la sua ubicazione nel fabbricato nonché il suo stato, per la formulazione del giudizio di stima mi avvarrò del procedimento diretto mediante metodo sintetico a vista monoparametrico.

CAP. 8.k.3 - Stima dell'immobile

Criterio del valore di mercato (metodo a vista o impressione)

Considerato il livello, lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile, nonché l'ubicazione e la sua destinazione d'uso, **determino in € 250,00 il più probabile valore di mercato dell'immobile.**

Tale valore è quello relativo alla piena proprietà. Essendo il debitore esecutato titolare del diritto di nuda proprietà bisogna quindi determinare il valore della nuda proprietà dell'immobile. Tale valore si determina sottraendo al valore di mercato dell'immobile testè determinato, il valore dell'usufrutto. L'usufrutto si calcola moltiplicando il coefficiente relativo all'età della persona che trattiene l'usufrutto per l'interesse legale dell'anno di riferimento per il valore di mercato dell'immobile.

Per una età dell'usufruttuario più giovane pari a 66 anni il coefficiente risulta pari a 32 per un tasso di interesse dell'1,5% . Il valore dell'usufrutto risulta quindi:

$(32 \cdot 1,5) / 100 \cdot \text{€ } 250,00 = \text{€ } 120,00$ (valore usufrutto).

Il valore della nuda proprietà è quindi:

$\text{€ } 250,00$ (piena proprietà) - $\text{€ } 120,00$ (usufrutto) =

€ 130,00

Determino dunque in € 130,00 (diconsi euro centotrenta/00)

il piu probabile valore di mercato della nuda proprietà dell'immobile.

CAP. 8.l - Modalità di vendita

Il bene va venduto in unico lotto.

CAP. 8.m - Documentazione fotografica e planim. catastale

Vedasi foto in Appendice o le stesse in formato digitale allegate alla presente perizia. Sempre in Appendice è allegata la planimetria catastale.

CAP. 8.n - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Quesito non applicabile, trattandosi di un bene di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED].

CAP. 8.o - Pagamento IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché il soggetto proprietario del bene non è il costruttore (impresa edile). L'immobile inoltre non ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49 e del D.M. 2/08/1969.

CAP. 8.p - Correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (allegata in appendice) risultano corrispondenti. Ho accertato inoltre

che il pignoramento ha colpito la quota (unica) spettante al debitore.

CAP. 8.q - Certificato di qualificazione energetica

L'immobile, essendo un magazzino, è escluso dall'obbligo di dotazione del certificato di qualificazione energetica (ai sensi del secondo comma paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica Approvate con D.M. 26 giugno 2009) .

* * * * *

CAP.9 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n. 58 (dati catastali: Foglio 51 part. 569 sub 7 cat. C/6 - Autorimessa)

CAP. 9.a - Descrizione ed identificazione del bene

Nel sopralluogo effettuato in data 4 luglio 2012 il sottoscritto ha visitato l'immobile sito in via Caltanissetta n. 58. Dal confronto con la planimetria catastale sono subito emerse delle difformità. In particolare si è rilevato che il numero civico corrispondente al sub 7 è il numero 56 e non il numero 58 come indicato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali. Pertanto il locale visitato dal sottoscritto e del quale il sig. [REDACTED] dichiara di essere proprietario è risultato essere il sub 6 e non il sub 7. Infatti dalla planimetria catastale si evince che il sub 7 confina con il vano scala dell'edificio, sito al civico n° 54, mentre l'immobile visitato (sub 6 ma civico 58) confina dal lato sinistro, guardando di fronte l'ingresso, con un altro edificio e dal lato destro con il sub 7, sito al civico 56.

Evidenziate le difformità in sede di sopralluogo al sig.

, insieme al quale ho effettuato l'accesso all'immobile, questi sostiene che l'immobile di cui al civico 58 è l'immobile di sua proprietà pignorato, mentre l'immobile di cui al civico 56, quello confinante con il vano scala e che corrisponde alla planimetria dell'immobile pignorato non è di sua proprietà, per cui non ne può consentire l'accesso. Il sottoscritto quindi non ha potuto identificare e descrivere l'immobile pignorato che corrisponde alla part. 569 sub 7 del Foglio 51 e quindi non può rispondere al mandato ricevuto.

* * * * *

Cap. 10 RIEPILOGO

Riassumendo, i più probabili valori dei beni pignorati sono i seguenti :

CAP.1 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarrosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 5 cat. C/2 - **Locale di deposito**):

€ 6.000,00 (diconsi euro seimila/00)

* * * * *

CAP.2 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarrosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 8 cat. C/6 - **Autorimessa**):

€ 10.500,00 (diconsi euro diecimilacinquecento/00)

* * * * *

CAP.3 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarrosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 451 sub 16 cat. A/3 - **Abitazione**):

€ 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)

* * * * *

CAP.4 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 559)

€ 17.250,00 (diconsi euro

diciassettemiladuecentocinquanta/00)

* * * * *

CAP.5 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 720 e part. 721)

Bene non stimato perchè espropriato dal Comune di Santa Caterina prima del pignoramento.

* * * * *

CAP.6 - Terreno sito in Santa Caterina Villarmosa (dati catastali: Foglio 51 part. 721)

€ 4.250,00

(diconsi euro quattromiladuecentocinquanta/00)

* * * * *

CAP.7 Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Caltanissetta n° 60 e 60/A (dati catastali: Foglio 51 part. 490 sub 3 cat. A/2 - Abitazione)

€ 67.265,64

(diconsi euro sessantasettemiladuecentosessantacinque/64)

* * * * *

CAP. 8 - Fabbricato sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n° 40 (dati catastali: Foglio 51 part. 569 sub 5 cat. C/2 - locale di deposito):

€ 130,00 (diconsi euro centotrenta/00)

* * * * *

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allegano in Appendice - CAP. 11 in fascicolo separato:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratti di mappa catastale
- 3) Planimetrie catastali dei fabbricati;
- 4) Estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED];
- 5) Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni);
- 6) Ispezioni Ipotecarie;
- 7) Fotografie;
- 8) Nota spese e Specifica competenze sottoscritto CTU .

Caltanissetta, 17/08/2012

IL C.T.U.
(Dott. Ing. Salvatore Cerami)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it