

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Patrizia Mirenda

N. 15/2009 del R.G. Es.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Maria Grazia Gionfriddo

Consulenza tecnica d'ufficio

Immobile di proprietà dei Sig.ri 

Via Mario Gori, n°9 – San Cataldo (CL)

(N.C.E.U. Fg.105 part. 512 sub. 6)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, 15 Giugno 2010

Il CTU

Arch. Maria Grazia Gionfriddo

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

i

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 20/01/2010, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Arch. Maria Grazia Gionfriddo, con studio professionale in Caltanissetta Via Don Minzoni n° 251, C.T.U. nella procedura d'espropriazione immobiliare promossa da "B.C.C. Gestione Crediti" contro "[REDAZIONE] e [REDAZIONE]" procedura iscritta al n. 15/2009 R.G.Es., invitandomi a comparire all'udienza del 15/03/10 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti:

- a) Identificare 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) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accertare se i beni immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione;
- f) Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri 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) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- k) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accertare 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 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) Indicare se l'immobile sia dotato del certificato di Qualificazione Energetica e allegarlo alla relazione ove esista. In caso contrario indicare se sia possibile adeguare l'immobile alla disciplina energetica e specificare quali sono i costi necessari per il suddetto adeguamento.

1. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come prima comunicato alle parti tramite raccomandata A/R, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il 07/05/2010 e si sono concluse lo stesso giorno.

Nel corso del sopralluogo, alla costante presenza della Sig. [REDACTED], ho effettuato le operazioni di rilievo metrico dell'immobile in oggetto, ubicato in San Cataldo nella Contrada San Leonardo oggi via Mario Gori n.9, (allegato 2: verbale di sopralluogo), effettuando, inoltre, un dettagliato rilievo fotografico (allegato 1: documentazione fotografica) concludendo, nella stessa giornata, le operazioni peritali. Durante il sopralluogo ho verificato inoltre la rispondenza degli impianti alle normative di sicurezza e lo stato dell' immobile.

Ho, inoltre, verificato quanto richiesto recandomi presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune di San Cataldo (CL), per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile rispetto alle concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e/o agibilità, visionando copia della documentazione depositata agli atti.
- L.U.T.E. di Caltanissetta, per controllare i dati catastali riferiti agli immobile ed accertare la loro rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato negli atti di pignoramento.
- Ufficio del Registro per verificare eventuali trascrizioni sul bene pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a): " *Identificare 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* "

I beni pignorati fanno parte della procedura di esproprio n. 15/2009.

La procedura riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore della "B.C.C. Gestione Crediti" nei confronti dei "Sigg. [REDACTED]" per:

"Appartamento sito in San Cataldo, nella via Mario Gori n.9 facente parte del fabbricato sito in Comune Amministrativo di San Cataldo e in Comune Catastale di Caltanissetta nella località di San Leonardo, ubicato al terzo piano e composto da quattro vani oltre cucina, bagno, doppio servizio e ripostiglio, confinante con vano scala, con la detta via Mario Gori e con area di pertinenza dell'intero fabbricato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Caltanissetta al foglio 105 part. 512 sub.6 -cat. A/3 -classe 3-vani 8 - R.C. € 475,14 (€ 920.000) - piano terzo".

Per quanto riguarda la conformità in sede di sopralluogo si procede ad una descrizione dell' immobile.

1. Appartamento per civile abitazione (N.C.E.U. Fg. 105, part. 512, sub.6)

L'immobile censito all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta N.C.E.U. al fg.105 part. 512 sub.6 è ubicato in Contrada San Leonardo nel territorio catastalmente appartenente a Caltanissetta ma amministrativamente a San Cataldo (CL) e confina a nord con il vano scala, ad est e ad ovest con l'area di pertinenza dell'intero fabbricato e a sud con la via Mario Gori.

Per quanto riguarda i dati catastali essi non hanno subito modifiche rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Certificazione ex Art.567 C.P.C. ad esclusione della Consistenza che da 8 vani oggi risulta 7,5 vani, in quanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale per modifiche interne realizzate dai proprietari rispetto alla planimetria depositata al Catasto Urbano pertanto nel dettaglio l'unità immobiliare risulta la seguente:

Foglio	Part	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	512	6	2	A/3	3	7,5 vani	Euro 445,44

Descrizione, a seguito di sopralluogo, del bene pignorato

L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al terzo piano di un fabbricato che è stato realizzato nel 1982 e che consta di cinque elevazioni incluso il piano terra. Per accedere al fabbricato bisogna percorrere un tratto di strada non asfaltata che è la via Mario Gori. Detto fabbricato presenta il prospetto principale ed il prospetto retrostante rifiniti con intonaco tipo Li Vigni mentre i due prospetti laterali mancano completamente di intonaco. (Allegato 1- Documentazione fotografica)

L'androne del palazzo, così come tutto il vano scala, risulta non rifinito cioè in battuto di cemento ed è privo di ascensore mentre l'appartamento è accuratamente rifinito. La distribuzione interna dei vani è stata rimodulata, rispetto alla planimetria catastale originale, a seguito di ristrutturazione realizzata dai proprietari.

Esso consta di quattro vani di cui tre adibiti a camere da letto ed uno ad ampio salone, di una cucina direttamente collegata al salone, di un bagno di rappresentanza, di un doppio servizio, di un ripostiglio e di quattro balconi che guardano rispettivamente due su via Mario Gori e due sul prospetto retrostante.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco mentre le porte interne sono del tipo tamburate di color legno. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e le pareti sono rifinite con idropittura e con stucchi, quest'ultimi presenti anche nei soffitti. Entrambi i servizi igienici risultano rivestiti con materiali di ottima qualità ed in ottimo stato come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato 1)

Alla luce del sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU dichiara che l'immobile è conforme ai certificati in atti ad esclusione della distribuzione interna dei vani che è stata aggiornata nella planimetria catastale come si evince dalla nuova planimetria catastale allegata alla presente relazione. (Allegato 4)

Quesito b) "Verificare 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";

Il bene risulta essere esclusivamente di proprietà dei debitori eseguiti ovvero del Sig. ██████████ per 1/2, coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig. ██████████ proprietaria per l'altro 1/2.

Quesito c) "Accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento"

Tali beni sono pervenuti alle parti debitorie per acquisto fattone con atto del 23 dicembre del 1998 ai rogiti del Notaio ██████████ trascritto in data 12 gennaio 1999 ai nn.ri 242/228, da potere dei coniugi ██████████ e ██████████ e del Sig. ██████████, proprietari per 1/3 ciascuno, per averlo realizzato, a loro cura e spese, su parte dell'area acquistata con atto del 4 Agosto 1980 ai rogiti del Notaio ██████████ da San Cataldo, trascritto il 19 agosto 1980 ai nn. 8618/7377.

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono elencate al punto f).

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

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

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

Il bene in oggetto risulta regolarmente censito all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta al Fg. 105 Part. 512 sub.6. Il sottoscritto CTU, avendo riscontrato delle difformità nella planimetria depositata all'UTE di Caltanissetta, dovute alla variazione della distribuzione interna dei vani, ha provveduto ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento al catasto.

L'immobile oggi risulta conforme alla planimetria catastale.

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

Formalità Pregiudizievoli

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio alla sezione Ispezione Ipotecaria risultano le trascrizioni di seguito elencate:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2002 - Registro Particolare 17 Registro Generale 370
Pubblico ufficiale AMICO NINO ITALICO Repertorio 13637 del 11/01/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2003 - Registro Particolare 345 Registro Generale 6830
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1802 del 15/05/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2005 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 10754
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.L.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 1903/2005 del 20/05/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2005 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 11081
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 600188 del 01/07/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2006 - Registro Particolare 3402 Registro Generale 9708
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.L.T. SPA Repertorio 6484/2006 del 22/05/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2007 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1621
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 610434 del 19/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2009 - Registro Particolare 4481 Registro Generale 6147
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2703/2009 del 27/03/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato (vedi all.4: documentazione richiesta dal tecnico) si è desunto che l'area contraddistinta in catasto con la particella n.512 del foglio di mappa n.105, censuario di Caltanissetta amministrativo di San Cataldo, ricade nella vigente Variante Generale del P.R.G. di San Cataldo nella zona omogenea "B3" ovvero- Edilizia privata in zona periferica, ricadente all'interno della perimetrazione del piano Attuativo denominato "Mimiani".

Quesito h) *"Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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, precisa se esistano procedure amministrative o sanzionatorie"*

Per accertare la conformità urbanistica dei beni mi sono recato presso l'ufficio urbanistico del Comune di San Cataldo dove ho constatato che l'immobile in oggetto è stato realizzato senza la regolare Concessione Edilizia pertanto risulta abusivo. Dagli atti in possesso di detto ufficio risulta, inoltre, che il Sig. [redacted], in qualità di comproprietario originario, aveva presentato in data 11/02/1986 la richiesta per la Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 con prot. 49978 per la realizzazione nell'anno 1982 del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, ma, nonostante tutte le raccomandate spedite dall'UTC nel corso dei vari anni, la pratica non è stata mai evasa per mancanza di documentazione, per cui il Comune ha espresso parere contrario e quindi ha determinato il rigetto dell'istanza di condono edilizio in sanatoria ovvero il "Diniego alla Concessione edilizia in Sanatoria n.2588 pratica n.1773".(all.4: documentazione richiesta dal tecnico)

Il sottoscritto CTU ha quantificato le seguenti somme da pagare per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria:

- a titolo di oblazione € 2.600,00 circa;
- a titolo di costo costruzione € 2.751,36;
- a titolo di oneri di urbanizzazione € 292,40;
- a titolo di diritti di segreteria € 142,30
- altri diritti e marche da bollo da quantificare al momento dell'espletamento della pratica.

Totale approssimativo € 6.000,00 (euro seimila/00)

Contestualmente alla Concessione Edilizia in sanatoria potrà essere rilasciato anche il certificato di abitabilità.

Quesito i) *"Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio"*

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati Sig. [redacted] e sig. [redacted] e dalle loro tre figlie.

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1982 e trattasi di un appartamento in condominio ubicato al terzo piano, destinato a civile abitazione di tipo economico, sito a San Cataldo (CL) in via Mario Gori n.9, in zona denominata "Mimiani", facente parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra con unico corpo scala, non ascensorato, termosifonato con impianto autonomo. Detto appartamento ha una superficie commerciale totale di mq.181,70 ed è suddiviso in quattro vani di cui tre adibiti a camere da letto ed uno ad ampio salone, cucina abitabile, bagno, doppio servizio, ripostiglio e quattro balconi.

Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi ottimo per i materiali e le rifiniture interne, sebbene non sia stato mai completato il prospetto nei due lati ed il vano scala infatti, entrambi, risultano essere ancora grezzi sminuendo così il valore veniale dell'immobile.

Sull'immobile non gravano né vincoli artistici, né vincoli di carattere storico né tantomeno diritti demaniali.

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

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore veniale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di San Cataldo.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando, lo stato detentivo degli immobili in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (S_c - parametro utilizzato nelle compravendite).

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni mentre le superfici non residenziali (SNR) verranno conteggiate al 30%.

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (vano scala non rifinito e prospetti da completare), sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia di:

- di Euro 850,00/mq. commerciale per l'appartamento di civile abitazione sito in San Cataldo (CL) in Via Mario Gori n.9, censito al N.C.E.U. al fg.105 part.512 sub 6.

Pertanto il valore che scaturisce risulta nel seguente prospetto.

LOTTO N. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via Mario Gori n.9, al piano terzo di fronte salendo la scala, non ascensorato, termosifonato, occupato dai proprietari, composto da ingresso, ampio salone, 3 vani, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio, e quattro balconi. (N.C.E.U. fg. 105 part.512 sub 6)

Superficie utile dell'unità immobiliare	176,00 mq.
Superficie non residenziale (balconi)	19,00 mq. x 0,30 = 5,70 mq.
Superficie commerciale totale	= 181,70 mq.

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

181,70 mq. x € 850,00 = € 154.445,00
(euro centocinquantaquattromilaquattrocentoquarantacinque/00)

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

Per le caratteristiche dell’immobile in oggetto si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito m) “ *Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati”*

La documentazione fotografica esterna ed interna costituisce parte integrante alla presente perizia e la planimetria catastale dell’appartamento è stata aggiornata l’8 Giugno 2010, acquisita ed inserita nella documentazione richiesta dal CTU agli Uffici competenti (*vedasi All. 4*).

Quesito n) “ *Accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”*

La procedura riguarda l’atto di pignoramento sul bene indiviso dei debitori esecutati, quindi non è possibile valutare e scorporare la quota di pertinenza di un solo debitore in quanto entrambi i proprietari sono interessati nella procedura esecutiva. Per ciò che riguarda la possibile divisibilità si precisa che il bene, per la grandezza dell’appartamento interessato dalla procedura, si potrebbe separare, ma non è consigliabile in quanto perderebbe il valore veniale che risulta pregiato proprio per la sua dimensione, per l’adeguata distribuzione degli spazi e per l’esposizione su tutti i quattro lati del fabbricato.

Quesito o) “ *Accertare 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 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”*

Per l’immobile oggetto di stima non è dovuto il pagamento dell’IVA, in quanto da accertamenti svolti risulta che la parte debitrice non svolge attività di produzione di immobili, né trattasi di impresa in corso di liquidazione, inoltre esso non ha le caratteristiche di abitazioni di lusso bensì di tipo economico e non rientra nelle agevolazioni fiscali e tributarie ai sensi dell’art.13 della L.408/49 in quanto la costruzione non è stata iniziata entro il 31 dicembre del 1953 ed ultimata entro il biennio successivo ma risale esattamente al 1982.

Quesito p) “ *Verificare la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota 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”*

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono resi correttamente e corrispondono perfettamente.

Quesito q) “ *Indicare se l’immobile sia dotato del certificato di Qualificazione Energetica e allegarlo alla relazione ove esista. In caso contrario indicare se sia possibile adeguare l’immobile alla disciplina energetica e specificare quali sono i costi necessari per il suddetto adeguamento”*

L’immobile per il quale è richiesto il Certificato di Qualificazione Energetica non risulta dotato di tale Certificazione.

Per l’adeguamento alla disciplina energetica i costi necessari sono abbastanza elevati in quanto si deve redigere il progetto di adeguamento che deve tener conto dei materiali utilizzati per l’isolamento termico nei muri perimetrali, della sostituzione della caldaia a metano tradizionale con una a condensazione, della sostituzione degli infissi esistenti con infissi tipo PVC e di tutti gli altri accorgimenti utili affinché l’immobile risulti appartenere ad una classe energetica più conveniente di quella attuale.

Inoltre, attualmente, il fabbricato al quale l’immobile appartiene è privo di intonaco nei due prospetti laterali e questo comporta un maggiore dispendio energetico in quanto le pareti in laterizio (*mattoni forati*) non hanno alcun valore coibente per cui a basse temperature fanno disperdere il calore interno ed ad alte temperature lo fanno penetrare all’interno. Dal punto di vista tecnologico, esso comporta l’applicazione di un rivestimento isolante sulla parte esterna delle pareti dell’edificio, dato che ancora non sono state tutte intonacate, così da correggere i ponti termici e ridurre gli effetti indotti nelle strutture e nei paramenti murari dalle variazioni rapide o notevoli della temperatura esterna. Il sistema consente di mantenere le pareti d’ambito a temperatura più elevata, evitando fenomeni di condensa e aumentando il confort abitativo.

Quantificando le spese di adeguamento in modo approssimativo si ha che la sostituzione della caldaia prevede una spesa mediamente intorno ai € 1.500,00, la sostituzione degli infissi attuali, cioè privi di taglio termico, con infissi in PVC incluso di vetro camera a bassa emissione €/mq. 200,00 per mq. 25,00 (totale mq. esistenti) = € 5.000,00 circa, la collocazione di pannelli coibentati su pareti verticali al mq. 8,53 (prezzo da prezzario regionale Sicilia 2009 voce 12.2.3) una spesa di €1.500,00 circa.

Per quanto sopra descritto il costo delle opere si aggira a circa di € 8.000,00. A questo bisogna aggiungere il costo per l'acquisizione del Certificato Energetico che varia a seconda delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione disponibile. Esso può essere rilasciato da ingegneri, architetti, geometri, periti ed ha un costo che varia dai 500 ai 600 euro in media.

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

C.T.U

Caltanissetta, li 15 Giugno 2010

Arch. Maria Grazia Gionfriddo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it