

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. ^{MO} SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT. ALFIO GABRIELE FRAGALA'



1 - PREMESSA.

Con ordinanza pronunciata in data 12 Luglio 2011, la S.V. nominava lo scrivente Arch. Marco Antonio Cociadiferro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 471 Sez. A, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 30/2009 Reg. Gen., promossa da Banca di Credito Cooperativo contro xxx

Il sottoscritto giurava all'udienza del 12 Ottobre 2011 e riceveva il conferimento dell'incarico con le richieste di operazioni che di seguito si trascrivono:

- 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 a 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;*

Arch. Marco Antonio Cociadiferro

- 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 le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, 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) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed*

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

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. 13.408/49 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 attestato di certificazione energetica e lo allegghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

La S.V. autorizzava il C.T.U. a richiedere presso pubblici uffici la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e concedeva il termine di giorni novanta per il deposito della relazione scritta, fissando la determinazione delle modalità della vendita nell'udienza del 7 marzo 2012.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Per potere acquisire informazioni utili all'espletamento del mandato, lo scrivente C.T.U. in data 18 Ottobre 2011, 04 - 09 Novembre 2011, richiedeva presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta la documentazione catastale dell'immobile in oggetto.

Con istanza del 03 Novembre 2011, prot. n. 1807, il sottoscritto chiedeva al Signor Sindaco del Comune di



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Bompensiere (CL), di prendere visione della documentazione urbanistica in oggetto. Detta Amministrazione rilasciava in data 04 Novembre 2011 prot. n. 1807, la documentazione richiesta.

Con istanza del 04 Novembre 2011, il sottoscritto chiedeva al Responsabile degli Uffici Demografici del Comune di Bompensiere (CL), di prendere visione del Certificato di Stato di Famiglia. Detta Amministrazione rilasciava in data 04/11/2011 la documentazione richiesta.

In data 09 Novembre 2011 n° 44938, lo scrivente richiedeva presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, la certificazione ipotecaria, dei soggetti interessati per il ventennio antecedente. Detta documentazione veniva rilasciata in data 17 Novembre 2011.

Previa comunicazione, inviata all'Avv. Vindigni Santo, in data 17/10/2011, con lettera raccomandata A.R. n° 137534813399, all'Avv. Vincenza Caruso, in data 17/10/2011, con lettera raccomandata A.R. n° 137534813388, alla xxx, in data 17/10/2011, con lettera raccomandata A.R. n° 137534813377, il sottoscritto fissava per giorno 04/11/2011 alle ore 11:00 la visita sui luoghi di causa, in C/da Nino – via Nicolò Machiavelli n° 2, Bompensiere (CL).

A quel sopralluogo è intervenuta la xxx, in qualità di proprietario dell'immobile.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. eseguiva una ricognizione generale dei luoghi, con particolare riguardo all'immobile oggetto di causa; effettuava un rilievo fotografico e verificava la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Delle operazioni peritali di sopralluogo si redigeva apposito verbale (*cf. Verbale di sopralluogo incluso nell'allegato A*).

3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

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

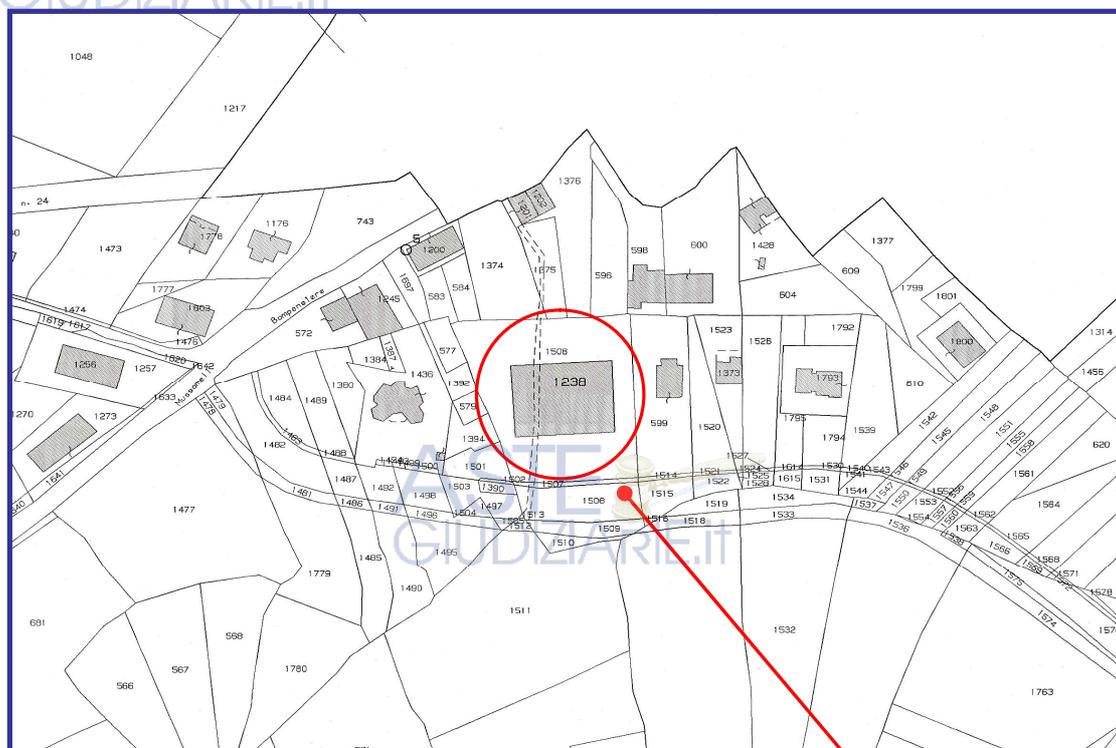


Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

certificati in atti.

L'immobile oggetto di causa ricade nella zona periferica Sud-Ovest del centro urbano di Bompensiere (CL),
in C/da Nino – via Nicolò Machiavelli n° 2.

Tale arteria, di normale flusso veicolare, collega la parte Est con la parte Ovest della città; tale strada
rappresenta la circonvallazione periferica del centro.



Immobile
oggetto di
causa

Corografia con l'indicazione del fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di causa



Nella zona sono presenti prevalentemente edifici a destinazione residenziale; sono altresì presenti alcuni

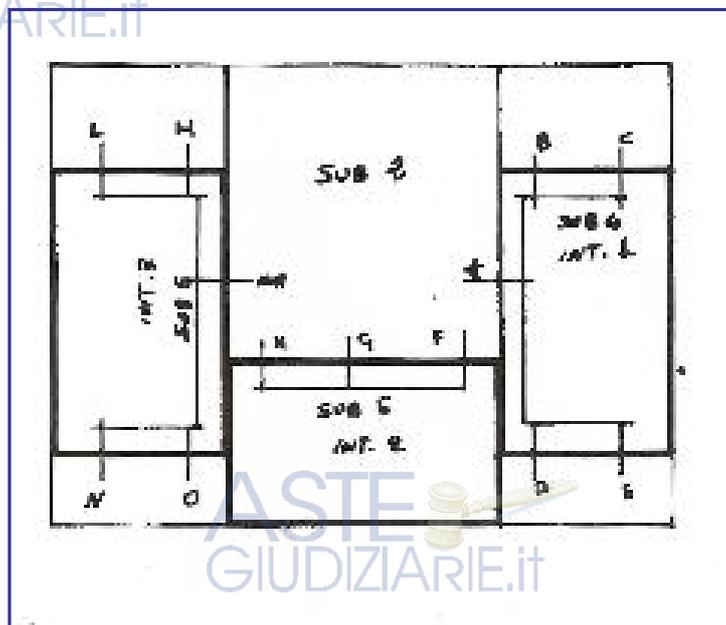


Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

servizi pubblici quali l'ufficio postale, supermercati, il presidio della guardia medica, ecc.

L'accesso all'immobile in esame, avviene attraverso una strada privata, collegata direttamente con la via Nicolò Macchiavelli. L'appartamento pignorato fa parte di un complesso edilizio costruito agli inizi degli anni '80, comprendente tre case unifamiliari destinate a civile abitazione, che si elevano per un piano fuori terra oltre il sottotetto e per due piani seminterrati, destinati a magazzini e garage.

Tale complesso presenta una forma ad "U" con una terrazza di accesso agli appartamenti di proprietà comune con gli altri condomini.



Planimetria del

complesso edilizio

L'appartamento oggetto di pignoramento, confina a Nord e ad Ovest con i terreni di altre ditte; ad Est, in parte con il cortile del complesso edilizio e in parte con l'appartamento individuato al sub. 6, a Sud con il giardino e la strada privata del complesso edilizio.

L'immobile è realizzato con struttura portante intelaiata in c.c.a., tompagnamento in forati e malta cementizia, solai in c.c.a.; la copertura del fabbricato è a falde in c.c.a..

Il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione.

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Oggetto di pignoramento è l'appartamento ubicato al piano terra - interno 1 che viene di seguito descritto:

appartamento a piano terra destinato a civile abitazione, comprende otto vani e mezzo, e precisamente un corridoio d'ingresso, un corridoio di collegamento con gli altri ambienti, un salone, una cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio. Dispone di due terrazze (lato Nord e lato Sud) ad uso esclusivo; quella a Nord è dotata di cucina esterna in muratura. L'appartamento presenta le dimensioni massime di mt. 10,40 x 17,00 compreso lo spessore dei muri perimetrali e altezza massima di mt. 3,00. Occupa una superficie al lordo dei muri perimetrali di mq. 171 con riferimento alla planimetria riprodotta. Sono presenti due lastrici solari, ad uso esclusivo, uno posto a Nord con superficie di mq. 42,75 ed uno posto a Sud con superficie di mq. 54. Internamente gli ambienti sono tinteggiati con idropittura lavabile. La pavimentazione negli ambienti è in marmo e in gres porcellanato. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le persiane esterne e gli infissi sono in legno, con vetro del tipo semplice; la porta d'ingresso è del tipo semplice, mentre le porte dell'appartamento sono in legno tamburato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

- impianto autonomo a metano per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento;
- impianto televisivo singolo;
- impianto citofonico semplice;
- impianto di condizionamento;
- impianto di riscaldamento supplementare con camino.



L'appartamento in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto di pignoramento è censito al *Nuovo Catasto Edilizio Urbano* del Comune di

Bompensiere nel seguente modo:

- Comune di Bompensiere, foglio di mappa 6, particella 1238 sub. 4

Gli intestati sono:

- Xxx a nata a _____, proprietà per 1000/1000;

Dalla lettura della documentazione esaminata e i dati rilevati in sede di sopralluogo è risultata la loro conformità.

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.

L'immobile risulta di proprietà della Signora:

- Xxx nata a _____, proprietà per 1000/1000.

Essa risulta coniugata con il xxx, nato a _____, da come si evince dal certificato dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di Bompensiere - uffici demografici - in data 04/11/2011 (cfr. *Certificato dello stato di famiglia-Allegato C*).

Il loro regime patrimoniale è quello della comunione dei beni.

Non risulta che la xxx è in comproprietà con altri soggetti.



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



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Al ventennio l'immobile risulta di proprietà della xxx, nata a _____, pervenuto alla stessa tramite atto di donazione rogato dal Notaio Salvatore Dibenedetto di Caltanissetta in data 02/08/1999, Rep. N. 52726/6273, trascritto il 04/08/1999 ai nn.ri 5956/7329, da potere di xxx. A quest'ultimi, il terreno (foglio 6, particella 597) su cui sorge l'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, pervenne per maggiore quantità, in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli in data 05/03/1980, Rep. n. 892, trascritto il 28/03/1980 ai nn.ri 3760/3258, da potere del signor xxx (cfr. Relazione ex articolo 567 C.P.C. incluso nell'allegato F).

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Lo scrivente ha potuto eseguire tutti gli accertamenti richiesti poiché è venuto in possesso della documentazione necessaria per svolgere l'attività richiesta.

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.

La situazione catastale si può così descrivere (cfr. Documentazione catastale inclusa nell'allegato B):

- appartamento a piano terra (foglio 6, particella 1238 sub. 4) risulta regolarmente censito presso il N.C.E.U. di Bompensiere (CL); la categoria catastale, *Abitazione di tipo civile*, risulta conforme alla sua destinazione. E' stata redatta la planimetria catastale del bene.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
6	1238	4		A/2	U	8,5 vani	€ 504,84
<i>Indirizzo</i>	via Nicolò Machiavelli – interno 1						
<i>Intestati</i>	xxx nata a _____, proprietà per 1000/1000						

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra del fabbricato, interno 1.

Dalla lettura della planimetria catastale prodotta dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano è emersa una discordanza dovuto ad un errore probabilmente di trascrizione. Essa individua l'immobile censito al seguente modo:

- Foglio 6 part/Ila **1138** sub. 4.

Invece esso è censito al seguente modo:

- Foglio 6 part/Ila **1238** sub. 4.

Riassumendo, l'appartamento è regolarmente censito presso il N.C.E.U. di Bompensiere (CL); è stata redatta la planimetria catastale dell'appartamento a piano terra. La situazione catastale è regolare.

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.

Il sottoscritto Consulente Tecnico, dopo aver avuto rilasciata, in data 17/11/2011 dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, la certificazione ipotecaria (cfr. *Certificazione ipotecaria inclusa nell'allegato G*), ha rilevato che non risulta l'esistenza di altri diritti reali gravanti sull'immobile, diversi dalle ipoteche per cui si procede; tale certificazione è di seguito descritta:

Ipoteca volontaria:

Descrizione: Atto notarile pubblico del giorno 25/03/2003 rogito Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli n° rep. 35824.

A favore: Banca di Credito Cooperativo "S. Giuseppe" di Mussomeli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Contro: xxx

Data: del 28/03/2003 nn. 6740/323

Capitale: Euro 130.000.000,00 (diconsi Euro centotrentamila/00)

Immobili in oggetto: Foglio: 6, p/lla 1238 sub. 4.



Ipoteca legale:

Descrizione: Atto pubblico amministrativo del giorno 09/11/2007 – SERIT SICILIA SPA n° rep. 24264/2007.



A favore: SERIT SICILIA SPA, con sede in viale della Regione n. 79, Caltanissetta

Contro: xxx

Data: 20/11/2007 reg. gen. 17841, reg. part. n. 3591

Capitale: Euro 5.815,36 (diconsi Euro cinquemilaottocentoquindici/36)

Immobili in oggetto: Foglio: 6, p/lla 1238 sub. 4.

Pignoramento immobiliare:

Descrizione: Pignoramento immobiliare del giorno 12/05/2009



A favore: Banca di Credito Cooperativo "S. Giuseppe" di Mussomeli

Contro: xxx

Data: 26/05/2009 nn.8074/5769

Immobili in oggetto: Foglio: 6, p/lla 1238 sub. 4.

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

A seguito della richiesta del 03/11/2011 prot. n. 1807, l'ufficio tecnico del Comune di Bompensiere ha rilasciato allo scrivente, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è circoscritto nel Piano Regolatore Comunale Generale vigente, con la



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

seguinte destinazione urbanistica: Zona "E" - agricola e forestale (cfr. *Certificato di destinazione urbanistica incluso nell'allegato D*).

I principali parametri costruttivi sono riassunti nella seguente tabella:



Indice di fabbricabilità	0,03 mc/mq
Indice di fabbricabilità Agricola	0,10 mc/mq
Distacchi dai confini	7,50 ml.
Distanza da fabbricati	15 ml.



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.

A seguito della richiesta al Sindaco del Comune di Bompensiere del 03/11/2011, lo scrivente ha richiesto di potere visionare la documentazione urbanistica dell'appartamento oggetto di causa.

In data 04/11/2011, prot. n. 1807, veniva rilasciato allo scrivente, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bompensiere, un documento che riassumeva l'iter urbanistico dell'immobile, che così si riassume:

In data 02/01/1981, è stata rilasciata dal Comune di Bompensiere alla xxx, la Concessione Edilizia Prot. n. 1045, per la costruzione di n° 3 case unifamiliari site nel Comune di Bompensiere. Da tale concessione, si evince che, risultano pagati gli oneri inerenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bompensiere è emerso che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria per le opere abusive.

Non risulta, alla data odierna, che la ditta proprietaria abbia richiesto al Comune di Bompensiere il rilascio del Certificato di Agibilità.



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Alla luce degli accertamenti svolti, si può affermare la conformità urbanistica dell'appartamento in oggetto.

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.

L'immobile è attualmente occupato dai coniugi:

- xxx nato a - marito
- xxx nata a - moglie
- xxx nata a - figlia
- xxx nato a - figlio
- xxx nata a - figlia
- xxx nato a - figlio

L'immobile è utilizzato come prima abitazione; non risulta che ci siano persone che abitano nell'immobile a titolo diverso da quello sopradescritto, pertanto, non si pone il problema relativo al canone ed all'eventuale scadenza del contratto di locazione.

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 le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.).

Si descrivono gli elementi utili per le operazioni di vendita:

Oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato nella zona Sud-Ovest e nella zona periferica di Bompensiere (CL) in C/da Nino - via Nicolò Machiavelli n° 2. Fa parte di un complesso edilizio costruito agli inizi degli anni '80 comprendente tre case unifamiliari destinate a civile abitazione che si elevano per un

piano fuori terra oltre il sottotetto.

Il bene confina a Nord e ad Ovest con i terreni di altre ditte; ad Est, in parte con il cortile del complesso edilizio e in parte con l'appartamento individuato al sub. 6, a Sud con il giardino e la strada privata.

L'immobile non è di interesse storico o artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1939 n. 1089. Non risultano altri vincoli di altra natura e altri diritti gravanti sul fabbricato; il bene è alienabile e difficilmente divisibile tecnicamente; non gode di diritti demaniali né di usi civici.

Più specificatamente risulta oggetto di pignoramento:

- appartamento in condominio a piano terra - interno 1, costruito agli inizi degli anni '80, destinato a civile abitazione, ubicato a Bompensiere (CL) in C/da Nino - via Nicolò Machiavelli n° 2, occupa una superficie di mq. 171, è formato da otto vani e mezzo e precisamente un corridoio d'ingresso, un corridoio di collegamento con gli altri ambienti, un salone, una cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio. Dispone di due terrazze (lato Nord e lato Sud) ad uso esclusivo. L'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione ed è censito al *Nuovo Catasto Edilizio Urbano* del Comune di Bompensiere al foglio di mappa 6 particella 1238 sub. 4. Il valore di vendita dell'immobile risulta pari ad Euro 143.000,00 (diconsi Euro centoquarantatremila/00).

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.

Attualmente il mercato immobiliare di Bompensiere non offre spunti validi ed interessanti a causa del periodo economico sfavorevole che influisce sulle compravendite determinando un calo della domanda di acquisto.

L'immobile ricade nella zona Sud-Ovest e nella zona periferica di Bompensiere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Nella zona sono presenti prevalentemente edifici a destinazione residenziale; sono altresì presenti alcuni servizi pubblici quali l'ufficio postale, supermercati, il presidio di guardia medica, ecc.. La zona è urbanizzata e presenta tutte le strade limitrofe asfaltate.

Per la stima dell'appartamento si utilizza *il metodo sintetico - comparativo*, in base al valore di mercato, sulla scorta di alcuni dati reperiti sulla compravendita di appartamenti paragonabili a quelli in oggetto, si perviene al suo più probabile valore.

Da un attento studio delle condizioni estrinseche ed intrinseche, dalla situazione immobiliare della zona, dai dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da informazioni assunte in loco e di tutti quegli elementi ad esso correlati, sulla base delle quotazioni correnti, si può serenamente affermare che il valore di mercato per immobili con caratteristiche similari rientra nell'intervallo compreso fra Euro 400,00 ed Euro 700,00 riferite al metro quadrato e per immobili in condizioni di ordinarietà.

Stima appartamento:

L'appartamento in oggetto viene collocato nella fascia alta dell'intervallo, dovuta allo stato attuale dell'immobile descritto nel *paragrafo a*.

Il C.T.U. è dell'avviso di adottare il valore di Euro 700,00 a metro quadrato, per i motivi sopra citati, pervenendo alla seguente quotazione:

Appartamento:

Euro/mq. 700,00 x 171 mq = Euro 119.700,00

In cifra tonda Euro 120.000,00

Lastrico solare ad uso esclusivo:

Si adotterà un valore pari ad 1/3 rispetto il valore dell'appartamento.

Euro/mq. 233,33 x 96,75 mq = Euro 22.575

In cifra tonda Euro 23.000,00



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Il valore totale di stima del bene oggetto di pignoramento è pari ad **Euro 120.000,00 + Euro 23.000,00= Euro 143.000,00 (diconsi Euro centoquarantatremila/00).**

Non sussistono costi ed inadempienze per la regolarizzazione dell'immobile dovuti a sanatorie.

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.

E' possibile procedere alla vendita dell'appartamento in unico lotto; il bene in oggetto (appartamento) è difficilmente divisibile al suo interno.

Oggetto della vendita risulta:

- appartamento a piano terra, interno 1, corrispondente all'unità immobiliare individuata con il foglio 6 particella 1238 subalterno 4.

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

Le planimetrie catastali dell'immobile sono contenute nell'allegato B (cfr. Documentazione catastale inclusa nell'allegato B).

Viene di seguito allegata la documentazione fotografica:

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.

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Il bene in oggetto è di proprietà della xxx, nata a . Rispondendo al quesito si riassume che, in relazione alla ditta xxx, essendo l'unica proprietaria del bene, non è necessario procedere alla formazione di quote.

L'appartamento risulta internamente, difficilmente divisibile, per la sua distribuzione lineare con sviluppo planimetrico orizzontale, tale da rendere difficoltosa la suddivisione dello stesso in più distinte unità immobiliari.

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. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Lo scrivente ha accertato che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

L'I.V.A. non si applica in tale stipula poiché trattasi di alienazione di beni tra privati e non tra impresa venditrice – costruttrice e privati.

Altresì ha verificato che il fabbricato non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 essendo la costruzione realizzata agli inizi degli anni '80. Il bene in oggetto non presenta le caratteristiche delle 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.

Dalla verifica tra l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione si è constatata la completa correttezza dei dati riportati accertando la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota ed è stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

g) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione 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.

Lo scrivente ha rilevato l'inesistenza del certificato di qualificazione energetica da parte della ditta.

L'appartamento è dotato delle caratteristiche tecniche utili al suo ottenimento.

Lo scrivente ha provveduto a redarre una valutazione energetica dell'immobile attraverso il programma DOCET – Versione 2.09.11.02 per la diagnosi e certificazione energetica di edifici residenziali esistenti.

L'appartamento, nelle attuali condizioni, appartiene alla classe "G". Le spese necessarie, dovute alle competenze tecniche richieste ad un tecnico abilitato per il rilascio dell'attestazione di qualificazione energetica, ammontano ad Euro 600,00 (*diconsi Euro seicento/00*).

4 - CONCLUSIONI.

Nel rassegnare alla S.V. la presente relazione lo scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata e sintetizza le conclusioni alle quali è pervenuto:

L'immobile oggetto di causa è ubicato nel Comune di Bompensiere (CL) in C/da Nino - via Nicolò Machiavelli n° 2, e fa parte di un complesso edilizio costruito agli inizi degli anni '80. L'appartamento, destinato a civile abitazione, è ubicato al piano a piano terra - interno 1. E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bompensiere nel seguente modo:

- Foglio di mappa 6 particella 1238 sub. 4.

L'immobile è intestato in catasto nel seguente modo:

- xxx nata a _____, proprietà per 1000/1000

Dalla lettura della planimetria catastale prodotta dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano è emersa una discordanza dovuto ad un errore probabilmente di trascrizione. Essa individua l'immobile censito al seguente modo:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

- Foglio 6 part/Ila 1138 sub. 4.

Invece esso è censito al seguente modo:

- Foglio 6 part/Ila 1238 sub. 4.

La situazione catastale è comunque regolare.

Al ventennio l'immobile risulta di proprietà della xxx, nata a _____, pervenuto alla stessa tramite atto di donazione rogato dal Notaio Salvatore Dibenedetto di Caltanissetta in data 02/08/1999, Rep. N. 52726/6273, trascritto il 04/08/1999 ai nn.ri 5956/7329, da potere di xxx.

Dalla lettura della certificazione ipotecaria si è rilevato l'inesistenza di altri diritti reali gravanti sull'immobile, diversi dalle ipoteche per cui si procede. Il fabbricato insiste su un'area definita dal vigente P.R.G. del Comune di Bompensiere come zona "E" - agricola e forestale.

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bompensiere è emerso che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria per le opere abusive, quindi non sussistono costi ed inadempienze per la regolarizzazione dell'immobile dovuti a sanatorie.

Non risulta, alla data odierna, che la ditta proprietaria abbia richiesto al Comune di Bompensiere il rilascio del Certificato di Agibilità. Alla luce degli accertamenti svolti, si può affermare la conformità urbanistica dell'appartamento in oggetto.

L'immobile è attualmente occupato dai coniugi:

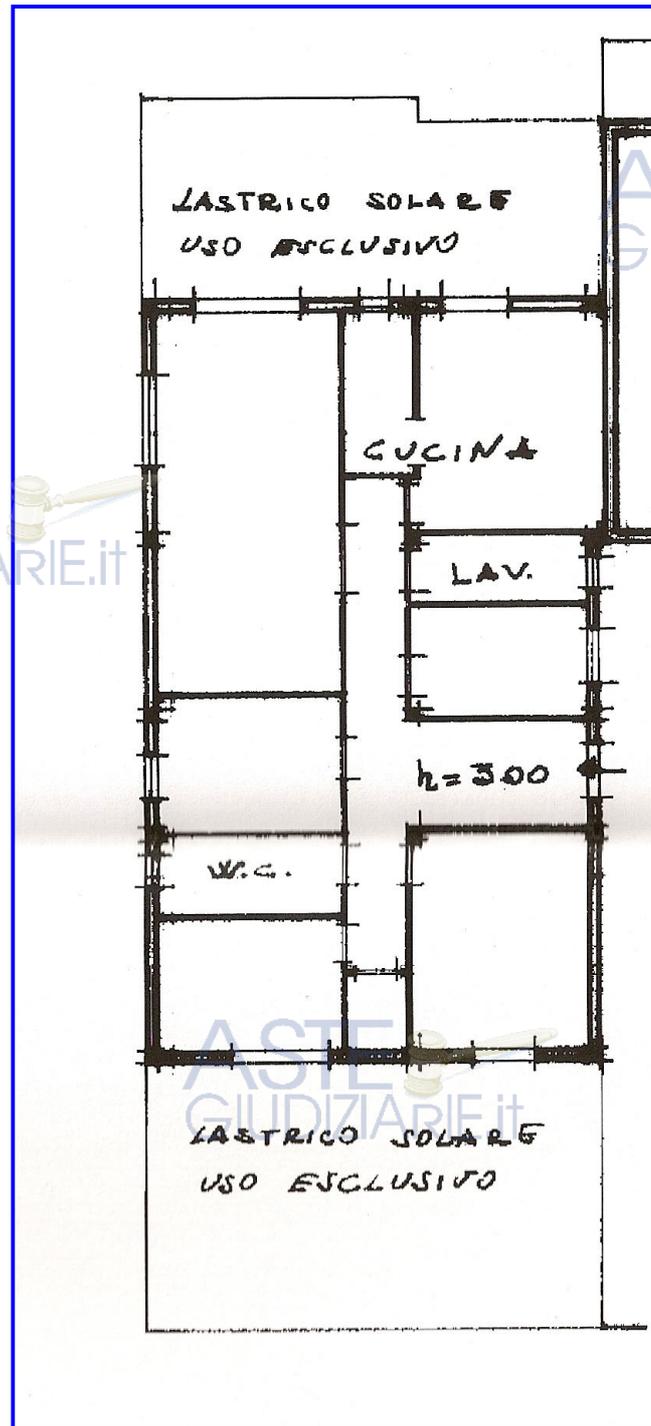
- xxx nato a _____ - marito
- xxx nata a _____ – moglie

e dai seguenti componenti familiari:

- xxx nata a _____ - figlia
- xxx nato a _____ - figlio
- xxx nata a _____ figlia
- xxx nato a _____ - figlio



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro



Planimetria dell'appartamento

L'appartamento è dotato di:

- impianto elettrico a norma con le vigenti leggi;
- impianto idrico dotato di collegamento con la condotta comunale;
- impianto igienico - sanitario con collegamento alla fognatura cittadina;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

L'immobile è utilizzato come prima abitazione; non risulta che ci siano persone che abitano nell'immobile a titolo diverso da quello sopradescritto, pertanto, non si pone il problema relativo al canone ed all'eventuale scadenza del contratto di locazione.

Il valore totale di stima del bene oggetto di pignoramento è pari ad **Euro 143.000,00 (diconsi Euro centoquarantatremila/00)**.

Il bene in oggetto è di proprietà della xxx, nata a . Essendo l'unica proprietaria del bene, non è necessario procedere alla formazione di quote.

L'appartamento inoltre risulta internamente, difficilmente divisibile, per la sua distribuzione lineare con sviluppo planimetrico orizzontale, tale da rendere difficoltosa la suddivisione dello stesso in più distinte unità immobiliari.

Lo scrivente ha accertato che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Altresì ha verificato che il fabbricato non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 essendo la costruzione realizzata agli inizi degli anni '80. Il bene in oggetto non presenta le caratteristiche delle abitazioni di lusso.

Dalla verifica tra l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione si è constatata la completa correttezza dei dati riportati accertando la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota ed è stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.

Lo scrivente ha rilevato l'inesistenza del certificato di qualificazione energetica. Le spese per adeguare l'immobile alla disciplina ammontano ad Euro 600,00 (diconsi Euro seicento/00).

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Caltanissetta, 5 gennaio 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it