

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE



Causa civile n°43/11 R.G.Es

Promossa da

S.C.G. Srl

(Avv. G. Spampinato)

Contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore dott.ssa P. Mirenda

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE**

Caltanissetta aprile 2012



via cittadella n°52 tel.3393586256 caltanissetta



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - sezione civile -

Causa civile n°43/11 R.G.Es. promossa da la S.C.G. srl, - rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Spampinato - contro [REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Michele Giardina, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n°298, su incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa P. Mirenda.

PREMESSA.

I quesiti posti dall'Ill.mo G.E. risultano essere:

- 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) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;
- c) accertare l'esatta provenienza dei beni;
- d) precisare l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante;
- e) accertare se gli immobili risultano accatastati;
- f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g) indicare la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.;
- h) accertare per i fabbricati la conformità urbanistico edilizia;
- i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore;
- j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita;
- k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali valori di mercato;
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto a in più lotti;
- m) allegare idonea documentazione fotografica;
- n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
- o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sono soggetti al pagamento dell'IVA;
- p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
- q) accertare se l'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica;
- r) accertare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

INDICE

1. Descrizione dei luoghi;
2. risposta ai quesiti
3. conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

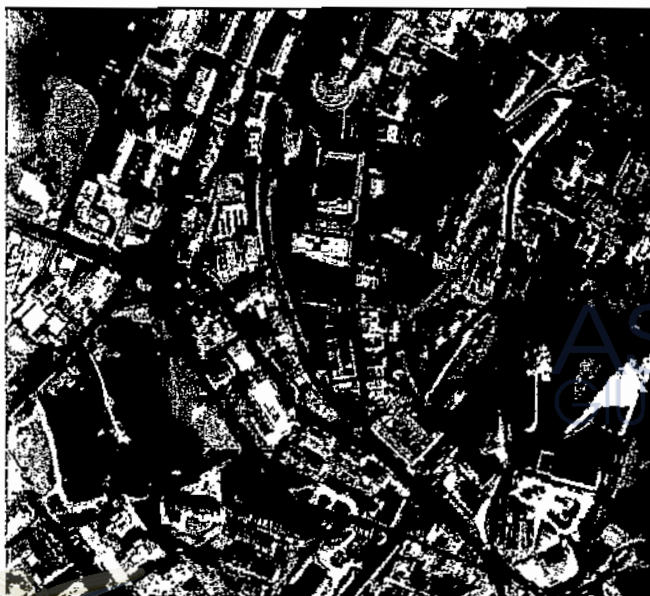
Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data: 07.03.2012.

1. Descrizione del bene.

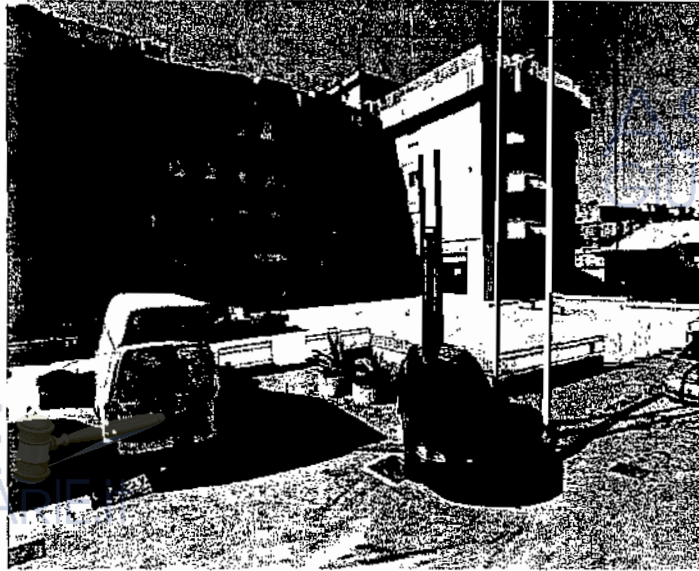
I cespiti pignorati, trascritti in data 29.06.2011 al n°7637/6000, sono i seguenti:

- 1- appartamento a piano primo, interno 1, sito in CL via E. Vassallo n°35;
- 2- appartamento a piano primo, interno 2, sito in CL via E. Vassallo n°35.

Gli appartamenti sono inseriti al piano primo di un fabbricato, a tre elevazioni e mansarda, destinati a civile abitazione, piano terra, occupato da una banca, e due piani seminterrati, destinati ad attività commerciale con ingressi dalla strada sottostante, ubicato in via Ernesto Vassallo, ai margini del perimetro edificato, in una zona interamente edificata con edifici multipiano destinati ad abitazioni e uffici. L'edificio, costituito da tre corpi di fabbrica disposti in linea con n°3 vani seala, è realizzato con struttura intelaiate in c.a, con solai in latero cemento e copertura a falde, ed è dotato di parcheggio prospiciente la via Vassallo e posti macchina ad uso esclusivo ubicati nella sottostante strada interna. Il fabbricato è stato ultimato nell'anno 1990 e in atto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. In particolare, il corpo di fabbrica ove insistono gli appartamenti, oggetto di pignoramento, consta di due alloggi per piano.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1 Appartamento a piano primo, interno 1, sito in CL via E. Vassallo n°35.

L'appartamento, composto da: ingresso soggiorno, cucina, doppio servizio, office, bagno, e tre camere da letto, è pavimentato con ceramica ed ha le pareti ed i soffitti tinteggiati, la cucina e il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica e gli infissi interi sono di legno. Gli impianti idrici, elettrico e di riscaldamento, con caldaia singola, sono sotto traccia e perfettamente funzionanti. In complesso l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e di conservazione.

Dati tecnici:

appartamento: mq. 125,00
balconi: mq. 20,00



SOGGIORNO



CUCINA



LETTO



BAGNO

1.2 Dati catastali.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 171 part.46 sub.30, categ.A/2 classe 2 di vani 6,00 R.C. 433,82 via E. Vassallo p.1° interno 1 scala C; intestato a [REDACTED], nato a Caltanissetta il [REDACTED].

1.3 Riscontro dello stato di legittimità urbanistica.

Il fabbricato ove è inserito l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n°13786 del 27.02.1988 e successiva variante n°1913 del 20.12.1993. Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal comune di Caltanissetta il 27.05.1992 il certificato di conformità, in atto l'immobile non ha il certificato di abitabilità. Nulla osta al suo rilascio.

1.4 Corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

L'immobile corrisponde alla planimetria catastale ma non è conforme alla planimetria allegata alla concessione edilizia in variante, la difformità interessa solamente la distribuzione interna.

1.5 Vizi oggetto di sanatoria edilizia.

Non è stata ritrovata presso l'UTC del comune di Caltanissetta alcuna comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85 (ex art.26 della L.N.47/85 "opere interne") pertanto l'omissione della comunicazione con allegata relazione tecnica è sanabile versando al comune di CL una oblazione pari a €167,00 (corrispondente ai 2/3 di €500.000 sanzione fissata dall'art.10 della L.N.47/85)

1.6 Stato e la regolarità degli impianti tecnologici.

Gli impianti idrico, elettrico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia e sono funzionanti.

1.7 Stato detentivo del bene riguardo alla situazione degli occupanti.

L'immobile in atto è occupato dal sig. [REDACTED]

1.8 Certificazione energetica:

L'appartamento ai fini della classificazione energetica globale rientra nella classe "G".

1.9 Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione dei beni si applicherà il procedimento di stima sintetica.

Da indagini eseguite in zona e da notizie raccolte presso gli operatori immobiliari i prezzi di mercato per immobili di analoghe condizioni intrinseche ed estrinseche risulta essere compreso tra €1.300,00 e €1.400,00/mq. Il valore di mercato tiene già conto della classificazione energetica globale dell'immobile.

valore di mercato:

| | | |
|---------------|-------------------------|---------------|
| appartamento: | mq. 125,00* €1.400,00 = | €. 175.000,00 |
| balconi: | mq. 20,00* €. 500,00 = | €. 10.000,00 |
| | | €. 185.000,00 |

a detrarre:

| | |
|---|----------------------|
| - sanzione ai sensi dell'art.10 della L.N.47/85: | €. 167,00 |
| - spese tecniche e spese vive per il rilascio del certificato abitabilità compresa I.V.A.: | €. 1.500,00 |
| valore dell'immobile | €. 183.333,00 |

2.1 Appartamento a piano primo, interuo 2, sito in CL via E. Vassallo n°35.

L'appartamento, composto da: ingresso soggiorno, ripostiglio, letto, office, bagno, e cucina, è pavimentato con ceramica ed ha le pareti ed i soffitti tinteggiati, la cucina e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica e gli infissi interi sono di legno. Gli impianti idrici, elettrico e di riscaldamento, con caldaia singola, sono sotto traccia e perfettamente funzionanti. Tutti i vani, compreso il ripostiglio, sono illuminati ed aerati. In complesso l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e di conservazione.

Dati tecnici:

appartamento: mq. 85,00
balconi: mq. 11,00



CUCINA-PRANZO



SOGGIORNO



LETTO



BAGNO

2.2 Dati catastali.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 171 part.46 sub.31, categ.A/2 classe 2 di vani 5,00 R.C. 361,52 via E. Vassallo p.1° interno 2 scala C; intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

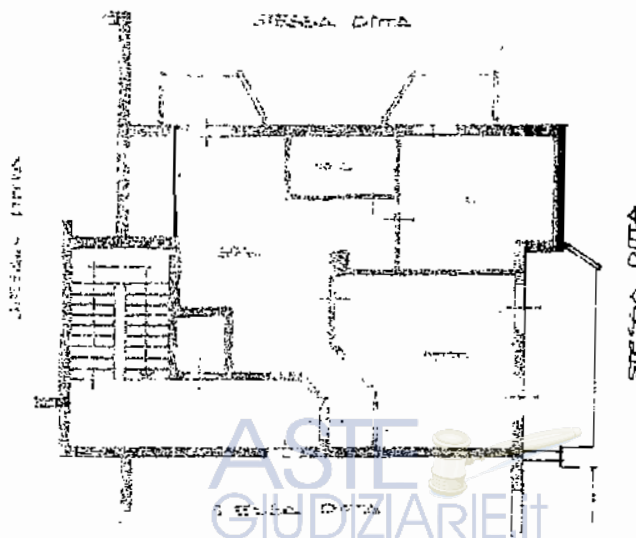
2.3 Riscontro dello stato di legittimità urbanistica.

Il fabbricato ove è inserito l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 13786 del 27.02.1988 e successiva variante n°1913 del 20.12.1993. Per lo stesso fabbricato è

È stato rilasciato dal comune di Caltanissetta il 27.05.1992 il certificato di conformità in atto l'immobile non ha il certificato di abitabilità, nulla osta al suo rilascio.

2.4 Corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

L'immobile allo stato attuale non corrisponde né alla planimetria catastale e né alla planimetria allegata alla concessione edilizia in quanto è stata variata la distribuzione interna. In particolare è stato eliminato il doppio servizio e la cucina è diventata camera da letto, l'originaria camera da letto è destinata a cucina-pranzo, la seconda camera da letto è stata unificata al soggiorno e nell'angolo dietro il vano scala è stato ricavato un ripostiglio. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità deve essere depositata al N.C.E.U. la planimetria attuale.



stato attuale

2.5 Vizi oggetto di sanatoria edilizia.

Non è stata ritrovata presso l'UTC del comune di Caltanissetta alcuna comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85 (ex art.26 della L.N.47/85 "opere interne") pertanto l'omissione della comunicazione con allegata relazione tecnica è sanabile versando al comune di CL una oblazione pari a €167,00 (corrispondente ai 2/3 di €500.000 sanzione fissata dall'art.10 della L.N.47/85)

2.6 Stato e la regolarità degli impianti tecnologici.

Gli impianti idrico e elettrico sono realizzati e sono funzionanti.

2.7 Stato detentivo del bene riguardo alla situazione degli occupanti.

L'immobile in atto è locato.

2.8 Certificazione energetica:

L'appartamento ai fini della classificazione energetica globale rientra nella classe "G".

2.9 Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione dei beni si applicherà il procedimento di stima sintetico.

Da indagini eseguite in zona e da notizie raccolte presso gli operatori immobiliari i prezzi di mercato per immobili di analoghe condizioni intrinseche ed estrinseche risulta essere compreso tra €1.300,00 e €1.400,00/mq. Il valore di mercato tiene già conto della classificazione energetica globale dell'immobile.

valore di mercato:

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| appartamento: mq. 85,00* €1.300,00 = | €. 110.500,00 |
| balconi: mq. 11,00* €. 500,00 = | €. 5.500,00 |
| | €. 116.000,00 |

a detrarre:

| | |
|---|----------------------|
| - sanzione ai sensi dell'art.10 della L.N.47/85: | €. 167,00 |
| - spese tecniche e spese vive per il rilascio del certificato abitabilità compresa I.V.A. compresa la presentazione al N.C.E.U. della attuale planimetria: | €. 2.000,00 |
| valore dell'immobile | €. 108.333,00 |

Conclusioni.

Il valore dei beni pignorati vengono riportati di seguito:

| | |
|--|----------------------|
| 1. appartamento a piano primo, interno 1, sito in Caltanissetta via E. Vassallo n°35, censito nel n.c.e.u. di CL foglio 171 part.46 sub 30 : | €. 183.330,00 |
| 2. appartamento a piano primo, interno 2, sito in Caltanissetta via E. Vassallo n°35, censito nel censito nel n.c.e.u. di CL foglio 171 part.46 sub 31 : | €. 108.333,00 |
| valore complessivo | €. 291.666,00 |

Lotto 1

Immobile sito in Caltanissetta via E. Vassallo n°35 posto a piano primo terra interno 1 scala C, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, office, tre camere da letto e bagno, in normale stato di conservazione, censito nel N.C.E.U. di Caltanissetta 171 part.46 sub 30, categ.A/2 classe 2 di vani 6,00 R.C. 433,82; intestato a [REDACTED]

per un valore complessivo di €. 183.330,00

Lotto 2

Immobile sito in Caltanissetta via E. Vassallo n°35 posto a piano primo terra interno 2 scala composto da: ingresso-soggiorno, letto, ripostiglio, office, bagno, cucina-pranzo, in normale stato di conservazione, censito nel N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio foglio 171 part.46 sub 31, categ.A/2 classe 2 di vani 5,00 R.C. 361,52; intestato a [REDACTED]

per un valore complessivo di €. 108.333,00

Il sottoscritto ingegnere ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli rassegnando così la presente relazione che si compone di n°9 pagine dattiloscritte.

Allegati:

- proposta di parcella;
- visure catastale;
- mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- concessioni cdilizie;
- certificato di conformità
- elaborati di progetto.

Caltanissetta 27 aprile 2012

IL C.T.U.

dott. ing. Michele A. Giardina

