Dr. Ing. Giuseppe Polizzi

Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica D'ufficio

ORDINE DEGLI INGEGNERI CALTANISSETTA
Dott. Ing. Giuseppe POLIZZI N. 1131

Esecuzione Immobiliare:	**N° 44/2013**
Promossa da:	***Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*** ***(Avv. Vittorio Balestrazzi – Avv. Francesco Balestrazzi)***
Nei confronti di:	[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE:

1) **Premesse** da pag.3 a pag. 4
2) **Operazioni di Consulenza** da pag.4 a pag.5
3) **Risposte ai Quesiti del Mandato** da pag.5 a pag.20
4) **Allegati** da pag.19 in poi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) PREMESSE

Giorno 09 Aprile 2014, nel Tribunale di Caltanissetta, il Giudice dell'esecuzione nella persona del Dott. Gaetano Sole, nominava me sottoscritto, dr. ing. Giuseppe Polizzi, esercente in Caltanissetta, in Via Napoleone Colajanni 91, c.f.: PLZ GPP 80 C23B429X, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n° 44/2013 R. G. Es. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro la [redacted]

In tale giorno 09/04/2014, effettuo il giuramento di rito, e vengono a me sottoposti dal Giudice dell'esecuzione i seguenti quesiti:

a) Verifichi, preliminarmente la completezza della documentazione secondo quando espressamente previsto dall'art.173 bis disp.att.c.p.c.;
b) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (ovvero il registro delle imprese ove l'esecutato sia un imprenditore) e acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni a margine ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (ove esso sia un imprenditore);
c) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame di atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
d) 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;
e) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
f) Verifichi la corrispondenza dei dati catastali tra titolo do provenienza, certificazione notarile o ipotecaria ex. Art.567 c.p.c., atto di pignoramento e nota di trascrizione;
g) Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
h) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'aecatastamento ovvero ad eseguire le variazioni neeessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione;
i) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
j) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
k) 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, indieando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorc;
l) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati indieando 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;
m) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n) Determini 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;
o) Indichi 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;
p) Predisponga l'esperto, in ogni caso, un piano di vendita, specificando per ogni singolo lotto l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile (o terreno), della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori, della destinazione urbanistica, della rendita catastale, con una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni costituenti ogni singolo lotto, ove verrà riportato quanto ritenuto utile ai fini della predisposizione dell'avviso di vendita;
q) Alleghi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati;
r) Accerti, nel caso si tratti di un bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando nel caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
s) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e s.m.i., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.
t) 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 delle quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
u) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica APE e lo alleghi alla relazione. Ove non esista provveda ad acquisirlo ed allegarlo alla relazione.

2) Operazioni di Consuleuza

Effettuando il giuramento di rito, prendo possesso della documentazione a disposizione.
Con il pignoramento immobiliare della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro l[redacted]., vengono sottoposti al pignoramento i seguenti immobili:
- Abitazione ubicata a Caltanissetta in Via Dante Alighieri n°19 al piano primo, individuata catastalmente al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6 - 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate);
- Autorimessa ubicata a Caltanissetta in Via Mazzini n°52 al piano terra, individuata catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.1;
- Abitazione ubicata a Caltanissetta in Via Mazzini n°52 al piano primo, individuata catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.3;

In data 16.04.2014 invio all'esecutato una raccomadata 1 (allegato n°13) e agli Avvocati della B.N.L. S.p.A. (Avv. Balestrazzi) una email certificata, per fissare il sopralluogo per il giorno 30/04/2014 ore 16.00 sui luoghi oggetto di pignoramento, nel ns. caso nell'immobile di Via Dante Alighieri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'email è regolarmente consegnata, mentre le raccomandate, quella alla società [redacted] è tornata al mittente per irreperibilità, mentre quella inviata al Sign. [redacted] di socio Accomandatario è stata regolarmente consegnata.
Previo avviso telefonico con il Sign. [redacted] si rinvia il sopralluogo a giorno 29 maggio 2014.
In tale data, alle ore 16.00 nell'immobile di Via Mazzini n°52, ho dato avvio alle operazioni di sopralluogo con i presenti:

- *Sign.* [redacted]

Alla presenza dell'intervenuto dopo avere analizzato i fascicoli di causa e letto ai presenti i quesiti posti dal giudice nel verbale di conferimento di incarico di stima del 09 aprile 2014, effettuo il rilievo celeri metrico e fotografico, degli immobile ubicati a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, individuato catastalmente al foglio di mappa n°301 part. 99 sub.1 e sub.3, successivamente si è proceduti alla visione dell'appartamento sito in Caltanissetta in Via Dante Alighieri al n°19 individuato catastalmente al foglio di mappa n°302 part.lle: (225 sub.6- 227 sub.3-229 sub.11 graffate).

- Precedentemente in data 16/04/2014 acquisisco presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta, i documenti catastali degli immobili in esame, consistenti nelle visure catastali (allegato n°6-7-8), delle planimetrie catastali (allegato n°2-3-4) e degli estratti di mappa (allegato n°1).
- In data 16/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistico delle particelle interessate (allegato n°9);
- In data 30/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa, avendo cura di richiedere copia conforme dei provvedimenti autorizzativi (allegato n°10);
- In data 28/04/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistico delle particelle interessate (allegato n°11);
- In data 19/05/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per ritirare le copie conformi dei provvedimenti autorizzativi (allegato n°17-18);
- In data 21/05/2014 mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per ritirare l'attestazione di inesistenza di provvedimenti autorizzativi Per gli immobili di Via Mazzini n°52 (allegato n°16);
- In data 29/05/2014 mi reco presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta, per visionare la busta relativamente al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6- 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate) per attuare una consultazione cartacea agli atti (allegato n°19).
- In data 04/06/2014, mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per presentare apposita Comunicazione di avvenuta modifica di opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R. n°37 del 10/08/1947 dell'immobile sito in Caltanissetta in Via Mazzini n°52 al piano terra, individuato catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.1 per la sistemazione della difformità parziale di opere interne (allegato n°22);
- In data 04/06/2014, mi reco presso la Camera di Commercio di Caltanissetta per richiedere copia della visura Ordinaria dell'esecutato (allegato n°25);
- In data 05/06/2014 presento online la variazione catastale presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta a seguito delle modifiche di opere interne del 04/06/2014, la stessa viene approvata il 06/06/2014 (allegato n°24);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Risposte ai Qnesiti Contenuti nel mandato

"Quesito a) Verifichi, preliminarmente la completezza della documentazione secondo quando espressamente previsto dall'art.173 bis disp.att.c.p.c.;"

Si è verificata preliminarmente la completezza della documentazione secondo quando previsto dall'art. 173 bis disp.att.c.p.c.;

"Quesito b) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (ovvero il registro delle imprese ove l'esecutato sia un imprenditore) e acquisisea, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni a margine ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (ove esso sia un imprenditore);

Si è consultata e richiesta copia presso la Camera di Commercio di Caltanissetta di una visura ordinaria della società di persone [redacted] *(allegato n°25).*
Si è consultato presso il Municipio di Caltanissetta, il registro dello stato civile degli atti di matrimonio (Anno [redacted] *Vol. I parte* [redacted] *serie* [redacted] *dove è emerso quando segue: Il socio accomandatario Sig.* [redacted] *e nato a* [redacted] *c.f.* [redacted] *risulta essere coniugato con la Sig.ra* [redacted] *ta il* [redacted] *regime di comunione legale dei beni, (ai sensi dell'art.15 della L.12/11/2011 n°183 il certificato non viene prodotto agli organi di pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi).*

"Quesito c) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed acccssori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame di 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 di una procedura di Esecuzione Immobiliare n°44/2013.
La procedura riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede Legale e Direzione Generale in Roma, in Via Vittorio Veneto 119, (c.f. n°09339391006), nei confronti della [redacted]

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono tre, oggi risultano essere identificati catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.1-3 ubicati a Caltanissetta in Via Mazzini n°52, e al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6- 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate);

- *Indicheremo con <u>CESPITE A1</u> l'autorimessa ubicata al piano terra di Via Mazzini al n°52 in Caltanissetta identificata catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.1.*
- *Indicheremo con <u>CESPITE A2</u> l'appartamento sito al piano primo di Via Mazzini al n°52 in Caltanissetta identificata catastalmente al foglio di mappa n°301 part.99 sub.3 con ingresso comune con il sub.1.*
- *Indicheremo con <u>CESPITE A3</u> l'appartamento sito al primo piano di Via Danta Alighieri n°19 in Caltanissetta identificata catastalmente al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub.6- 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate);

CESPITE A1

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano terra di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito a magazzino/autorimessa.
E' possibile raggiungere l'immobile con l'ausilio dell'auto mediante la Via Alaimo.
Tale immobile risulta essere stato realizzato prima del 1961 in assenza di Concessione Edilizia, e sullo stesso non sono stati mai stati rilasciati provvedimenti amministrativi da parte del Comune di Caltanissetta (allegato n°16).
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.1, piano terra, categoria C/6 , classe 2, consistenza 28,00 mq, Rendita €118,58.
Si allega l'estratto di mappa (allegato n°1) e visura catastale storica (allegato n°6).
Dal sopralluogo è emerso che la distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (allegato n°2), risulta essere difforme, pertanto si è proceduti alla sistemazione di tale difformità mediante la Comunicazione di avvenuta modifica di opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R. n°37/85 (allegato n°22) e successiva modifica al Catasto Fabbricati della planimetria mediante presentazione di Docfa (allegato n°24).
L'immobile in oggetto risulta essere disposto al piano terra di un vecchio fabbricato sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso dalla Via Mazzini, unico ingresso per raggiungere anche in sub. 3, risulta confinare catastalmente da un lato con la part.100, da un altro lato con le part.lle n° 98-102 e nella parte posteriore rispetto alla Via Mazzini con la part. 103.
Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°21.
L'immobile si trova in pessime condizioni di rifinitura interne, è privo di impianti di riscaldamento, gli impianti idrici ed elettrici risultano fatiscenti.
L'immobile si trova in uno stato totale di abbandono, come si evidenzia nell'elaborato fotografico, necessita interventi urgenti di manutenzione specialmente per i solai che da un'attenta analisi risultano trovarsi in situazione di pericolo da un punto di vista statico.

CESPITE A2

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano primo di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito ad abitazione.
E' possibile raggiungere l'immobile con l'ausilio dell'auto mediante la Via Alaimo.
Tale immobile risulta essere stato realizzato prima del 1961 in assenza di Concessione Edilizia, e sullo stesso non sono stati mai stati rilasciati provvedimenti amministrativi da parte del Comune di Caltanissetta (allegato n°16).
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.3, piano primo, categoria A/5 , classe 3, consistenza 1,5 vani, Rendita € 36,88.
Si allega l'estratto di mappa (allegato n°1) e visura catastale storica (allegato n°7).
Dal sopralluogo è emerso che la distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (allegato n°3), risulta essere conforme.
L'immobile in oggetto risulta essere disposto al piano primo di un vecchio fabbricato sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso dalla Via Mazzini, unico ingresso comune con il sub.1, accessibile mediante una scala interna realizzata in marmo, risulta confinare catastalmente da un lato con la part.100, da un altro lato con le part.lle n° 98-102 e nella parte posteriore rispetto alla Via Mazzini con la part. 103.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°21.
L'immobile si trova in pessime condizioni di rifinitura interne, è privo di impianti di riscaldamento, gli impianti idrici ed elettrici risultano fatiscenti.
L'immobile si trova in uno stato totale di abbandono, come si evidenzia nell'elaborato fotografico, necessita interventi urgenti di manutenzione specialmente per i solai che da un'attenta analisi risultano trovarsi in situazione di pericolo da un punto di vista statico.

CESPITE A3
L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Dante Alighieri n°19, sito al primo piano di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, risulta essere adibito ad abitazione, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia prima del 1961, lo stesso nel 1950 giusta Autorizzazione del Comune di Caltanissetta del 06/11/1950 (allegato n°18) di un progetto di ampliamento riguardante parzialmente l'immobile in oggetto, del quale venne rilasciata giusta Abitabilità il 01/04/1951 (vedi allegato n°17).
E' possibile raggiungere l'immobile direttamente con l'ausilio dell'auto.
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6-227 sub.3 e 229 sub.11 graffate);
piano primo, categoria A/4; classe 2; consistenza 4,5 vani;
Rendita € 139,91.
Si allega l'estratto di mappa (allegato n°1) e visura catastale storica (allegato n°8).
Dal sopralluogo è emerso che la distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (allegato n°4), risulta essere conforme, così come risulta essere conforme rispetto al progetto di ampliamento del 06/11/1950 (allegato n°18) a meno di piccole differenze grafiche, comunque la superficie dell'immobile in mq, risulta essere la stessa sia in riferimento alla planimetria in atti al Comune sia alla planimetria presente in atti al Catasto.
L'immobile in oggetto risulta essere disposto al primo piano di un fabbricato adiacente ad altri fabbricati di vecchia costruzione, con ingresso comune mediante cortile interno part.228, il cui accesso è garantito da scala esterna rifinita in marmo. Risulta confinare catastalmente da un lato con la part.226, da un altro lato con le part. n° 224 e dalla Via Dante Alighieri.
Il prospetto risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°20. Le rifiniture interne risultano essere scarse, risulta avere infissi interni in alluminio da sostituire, non risulta essere presente impianto di riscaldamento, soltanto nel soggiorno è ubicato un vecchio climatizzatore.
La pavimentazione è in scaglie di marmo, e l'unità immobiliare possiede sia acqua che luce.

Quesito d) "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;"

CESPITE A1
E' individuato dalla unità immobiliare sito al piano terra di un fabbricato a tre piani sito nel centro nel centro storico del Comune di Caltanissetta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.1 adibita ad autorimessa, risulta essere di proprietà del debitore, rispettivamente:
[redacted]
[redacted] *per una quota di proprietà piena di 1/1.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE A2

E' individuato dalla unità immobiliare sito al piano primo di un fabbricato a tre piani sito nel centro nel centro storico del Comune di Caltanissetta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.3 adibita ad abitazione, risulta essere di proprietà del debitore, rispettivamente:

[redacted] *per una quota di proprietà piena di 1/1.*

CESPITE A3

E' individuato dalla unità immobiliare sito al piano primo di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra sito nel centro nel centro storico del Comune di Caltanissetta in Via Danta Alighieri n°19 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6 - 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate) adibita ad abitazione, risulta essere di proprietà del debitore, rispettivamente:

[redacted] *per una quota di proprietà piena di 1/1.*

Quesito e) "Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità dclle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

I beni oggetto del pignoramento sono stati cosi identificati:
- *CESPITE A1 Autorimessa sito al piano terra di un fabbricato a tre piani identificata catastalmente al foglio n°301 part.99 sub.1;*
- *CESPITE A2 l'appartamento sito al piano primo di un fabbricato a tre piani identificata catastalmente al foglio n°301 part.99 sub.3;*
- *CESPITE A3 l'appartamento sito al piano primo di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra identificata catastalmente al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6 - 227 sub.3 e 229 sub.11 graffate);*

Il CESPITE A1 ed il CESPITE A2 sono pervenuti alla [redacted] *in forza dell'atto di compravendita del 08/05/2003 ai rogiti del Notaio G. Mazzara, trascritto in data 09/05/2003 ai nn.8252/7343, da potere dei signori* [redacted] *ai quali è pervenuto giusto atto di compravendita del 16/07/1979 ai rogiti del Notaio G. Cordaro, trascritto in data 02/08/1979 ai nn.8425/7114, da potere della signora* [redacted]

Il CESPITE A3 è pervenuto alla [redacted] *in forza dell'atto di compravendita del 26/10/2005 ai rogiti del Notaio G. Mazzara, trascritto in data 04/11/2005 ai nn.17467/11675, da potere dei signori* [redacted] *i quali è pervenuto giusto atto di compravendita del 20/12/1982 ai rogiti del Notaio G. Ielo, trascritto in data 05/01/1983 ai nn.68/64, da potere della signora* [redacted]

Si è verificata esattamente la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito f) "Verifiehi la corrispondenza dei dati catastali tra titolo di provenienza, certificazione notarile o ipotecaria ex. Art.567 c.p.c., atto di pignoramento e nota di trascrizione;"

Esiste una perfetta corrispondenza tra i titoli di provenienza, certificazione ipotecaria ex. Art. 567 p.c. e l'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Quesito g) "Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo aceertamento 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 h) "Accerti se il/i bene/i 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 maneanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione;"

Il CESPITE A1, come detto nella risposta del quesito c) risulta essere accatastato, anche se la planimetria agli atti è parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto (allegato n°23). Pertanto il sottoscritto in data 04/06/2014, prot. n°30766 (allegato n°22), ha proceduto alla presentazione di apposita comunicazione di avvenuta modifiche di opere interne ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1947 per la sistemazione della difformità parziale (opere interne), quindi in data 05/06/2014 è stata redatta e presentata apposita variazione catastale, approvata il 06/06/2014. (allegato n°24).

Il CESPITE A2 ed il CESPITE A3 risultano essere perfettamente accatastati, e dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi dello stato di fatto con le planimetria catastali si ha una totale conformità urbanistica. Pertanto non risulta necessario effettuare alcun aggiornamento catastale.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio alla Sezione Ispezione Ipotecaria sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
- Ipoteca iscritta in data 08/05/2003 ai nn.8253/521,per € 67.200,00 di cui € 33.600,00 per sorte capitale, a favore di BNL (Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.), con sede in Roma, c.f. (00651990582, contro la società [redacted] ESPITE A1 e per il CESPITE A2.
- Ipoteca iscritta in data 21/10/2005 ai nn.16889/4768, per € 166.000,00 di cui € 83.000,00 per sorte capitale, a favore di BNL (Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.), con sede in Roma, c.f. (00651990582, contro [redacted] entrambi Terzi datori di ipoteca) e contro la società [redacted] ebitore non datore di ipoteca), per il CESPITE A3.
Formalità annotata di erogazione a saldo in data 30/11/2005 ai nn.19274/1027.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito j) "Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento nrbanistico comunale vigente;"

Si allega alla presente (allegato n°11) il certificato di destinazione urbanistica, degli immobili oggetti della presente procedura di esecuzione immobiliare.
- Tale particelle ricadono nella Zona "A1" (La città feudale e dell'ottocento) in riferimento alla Variante Generale di Revisione del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, risulta essere normata dagli artt.14 e 15 delle norme di Attuazione della Variante Generale e le stesse particelle ricadono nel Paesaggio locale n°8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, senza alcun vincolo di tutela.

Quesito k) "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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatore;"

Il CESPITE A2 ed il CESPITE A3 oggetto della presente relazione, risultano essere conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Il CESPITE A1 oggetto della presente relazione, risulta avere una difformità parziale rispetto al progetto approvato.
Al fine di eliminare tale difformità parziale, il sottoscritto in data 04/06/2014 (allegato n°22), ha proceduto alla presentazione di apposita comunicazione di avvenuta modifiche di opere interne ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n°37 del 10/08/1985 per la sistemazione della difformità parziale, attuando una relazione che asseverazione che le opere realizzate risultano rispettare le norme di sicurezza e le norme igienico - sanitarie vigenti. Nel nostro caso, all'esecutato verrà applicata per mancata presentazione della relazione di asseverazione, la sanzioni di cui all' art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila (€258,23).
In data 05/06/2014 ho proceduto all'invio della variazione catastale a seguito della comunicazione di opere interne, con accettazione telematica della stessa avvenuta in data 06/06/2014 (allegato n°24)
A seguito di quando sopra detto, il CESPITE A1 risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Quesito l) 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;

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il CESPITE A1 e il CESPITE A2 oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano essere liberi e chiusi da parecchio tempo.
Il CESPITE A3, l'appartamento in Via Dante Alighieri n°19, risulta essere posto in locazione dall'esecutato (vedi allegato n°15), al Sig. [redacted] contratto registrato al n°873 serie n°3 [redacted] con decorrenza dal 22/02/2013 per una durata pari a 4 anni.
Il prezzo di locazione è stabilito in €2.160,00 annui, da pagarsi con rate mensili da €180,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando un prezzo di mercato pari a € 36.000,00 (vedi punto m)e che per beni simili oggetto di compravendita il saggio medio di capitalizzazione del reddito risulta essere r=0,06 %
Il reddito netto medio annuo è pari al prodotto del Valore di mercato x il saggio di capitalizzazione, pertanto:
Bf= V x r = 36.000,00 x 0,06= € 2.160,00
Pertanto risulta essere corretto il canone di locazione applicato.

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

CESPITE A1
L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano terra di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito a magazzino/autorimessa, si trova in pieno centro storico del Comune di Caltanissetta.
E' possibile raggiungere l'immobile con l'ausilio dell'auto mediante la Via Alaimo.
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.1, piano terra, categoria C/6 , classe 2, consistenza 28,00 mq, Rendita €118,58.
La stessa risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°21.
L'immobile si trova in pessime condizioni di rifinitura interne, è privo di impianti di riscaldamento, gli impianti idrici ed elettrici risultano fatiscenti.
L'immobile si trova in uno stato totale di abbandono, come si evidenzia nell'elaborato fotografico, necessita interventi urgenti di manutenzione specialmente per i solai che da un'attenta analisi risultano trovarsi in situazione di pericolo da un punto di vista statico. Interamente da ristrutturare.

CESPITE A2
L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano primo di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito ad abitazione.
E' possibile raggiungere l'immobile con l'ausilio dell'auto mediante la Via Alaimo.
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.3, piano primo, categoria A/5 , classe 3, consistenza 1,5 vani, Rendita € 36,88.
La stessa risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
Il prospetto dell'immobile, risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°21.
L'immobile si trova in pessime condizioni di rifinitura interne, è privo di impianti di riscaldamento, gli impianti idrici ed elettrici risultano fatiscenti.
L'immobile si trova in uno stato totale di abbandono, come si evidenzia nell'elaborato fotografico, necessita interventi urgenti di manutenzione specialmente per i solai che da un'attenta analisi risultano trovarsi in situazione di pericolo da un punto di vista statico. Interamente da ristrutturare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE A3

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Dante Alighieri n°19, sito al primo piano di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, risulta essere adibito ad abitazione risulta essere ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta.
E' possibile raggiungere l'immobile direttamente con l'ausilio dell'auto.
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6-227 sub.3 e 229 sub.11 graffate); piano primo, categoria A/4; classe 2; consistenza 4,5 vani;
Rendita € 139,91.
La stessa risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
L'immobile in oggetto risulta essere disposto al primo piano di un fabbricato adiacente ad altri fabbricati di vecchia costruzione, con ingresso comune mediante cortile interno part.228, il cui accesso è garantito da scala esterna rifinita in marmo.
Il prospetto risulta trovarsi in scarse condizioni, come si evidenzia dall'elaborato fotografico n°20. Le rifiniture interne risultano essere scarse, risulta avere infissi interni in alluminio da sostituire, non risulta essere presente impianto di riscaldamento, soltanto nel soggiorno è ubicato un vecchio climatizzatore.
La pavimentazione è in scaglie di marmo, e l'unità immobiliare possiede sia acqua che luce.
Rifiniture scarse.

Quesito n) "Determini 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;"

CRITERIO E METODO DI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore dell'immobile , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.
A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.
Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.
I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.
Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

CESPITE A1

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano terra di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito a magazzino/autorimessa, con superficie commerciale di mq 45,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.1, piano terra, categoria C/6 , classe 2, consistenza 28,00 mq, Rendita €118,58.

- Il più probabile valore di mercato per unità immobiliari similari nella zona in cui si è operato, considerando che ci troviamo nel Comune di Caltanissetta e che il locale si sviluppa al piano terra di uno stabile a tre livelli, con ingresso comune, e che internamente risulta trovarsi in scarse condizioni generali, può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00. Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

CESPITE A1: Autorimessa sito in Caltanissetta in Via Mazzini n°52

V = mq 45,00 x €/mq 350,00 = € 15.750,00

(euro quindicimila settecentocinquanta/00)

CESPITE A2

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, sito al piano primo di un fabbricato a tre piani sito nel centro storico del Comune di Caltanissetta adibito ad abitazione, con superficie commerciale di mq 41,00. Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.3, piano primo, categoria A/5 , classe 3, consistenza 1,5 vani, Rendita €36,88.

- Il più probabile valore di mercato per unità immobiliari similari nella zona in cui si è operato, considerando che ci troviamo nel Comune di Caltanissetta e che il locale si sviluppa al piano primo di uno stabile a tre livelli, con ingresso comune, e che internamente risulta trovarsi in scarse condizioni generali, può ritenersi attestato intorno a €/mq 450,00 Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

CESPITE A2: Abitazione sito in Caltanissetta in Via Mazzini n°52

V = mq 41,00 x €/mq 400,00 = € 16.400,00

(euro sedicimila quattrocento/00)

CESPITE A3

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento e sito a Caltanissetta in Via Dante Alighieri n°19, sito al primo piano di un vecchio fabbricato a due piani fuori terra, risulta essere adibito ad abitazione risulta essere ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con superficie commerciale di mq 72,00.
Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6-227 sub.3 e 229 sub.11 graffate); piano primo, categoria A/4; classe 2; consistenza 4,5 vani;
Rendita € 139,91.
- Il più probabile valore di mercato per unità immobiliari similari nella zona in cui si è operato, considerando che ci troviamo nel Comune di Caltanissetta e che il locale si sviluppa al piano primo di uno stabile a due livelli, con ingresso comune, e che internamente risulta trovarsi in scarse condizioni generali, può ritenersi attestato intorno a €/mq 500,00
Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

CESPITE A3: Abitazione sito in Via Dante Alighieri n°19

V = mq 72,00 x €/mq 500,00 = € 36.000,00

(euro trentaseimila/00)

Quesito o) "Indichi 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 nccessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del giudice;"

E' opportuno la formazione di due lotti per procedere alla vendita, così definiti:

- LOTTO 1
In cui verranno inseriti il CESPITE A1 ed il CESPITE A2, rispettivamente un locale Autorimessa ed uno adibito ad abitazione sito a Caltanissetta in Via Mazzini al n°52, poiché fanno parte di uno stesso stabile di antica realizzazione, hanno unico accesso comune, e inoltre il raggiungimento del CESPITE A2 avviene mediante una scala di accesso interna, ubicata nel CESPITE A1.
Il LOTTO A1 sarà costituito da un locale adibito ad autorimessa posto al piano terra con superficie commerciale pari a 45,00 mq ed uno adibito ad abitazione posto al piano primo con accesso mediante scala interna di superficie commerciale pari a 41,00 mq.

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1:

CESPITE A1+ CESPITE A2 = ***32.150,00 €***

- LOTTO 2

Sarà inserito il CESPITE A3, una unità abitativa posta a Caltanissetta in Via Dante Alighieri n°19, di proprietà piena dell'esecutato, adibita ad abitazione, posta al piano primo di un complesso di edifici adiacenti di vecchia edificazione, di superfice commerciale pari a 72,00 mq, di ***Valore a Base d'Asta pari a €36.000,00.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito p) "Predisponga l'esperto, in ogni caso, un piano di vendita, specificando per ogni singolo lotto l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile (o terreno), della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori, della destinazione urbanistica, della rendita catastale, con una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni costituenti ogni singolo lotto, ove verrà riportato quanto ritenuto utile ai fini della predisposizione dell'avviso di vendita;"

- LOTTO 1

Sarà costituito da un locale adibito ad autorimessa (CESPITE A1) posto al piano terra con superficie commerciale pari a 45,00 mq ed uno adibito ad abitazione (CESPITE A2) posto al piano primo con accesso mediante scala interna di superficie commerciale pari a 41,00 mq. Si trovano in pieno centro storico del Comune di Caltanissetta ed è possibile raggiungere gli immobili con l'ausilio di mezzi propri mediante la Via Alaimo. L'accesso avviene direttamente dalla Via Mazzini, con unico accesso esterno. La destinazione urbanistica della zona è quella secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G. del Comune di Caltanissetta Zona "A1" (La città feudale e dell'ottocento). Catastalmente risulta confinare da un lato con la part.100, da un altro lato con le part.lle n° 98-102 e nella parte posteriore rispetto alla Via Mazzini con la part. 103.

- CESPITE A1: Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.1, piano terra, categoria C/6 , classe 2, consistenza 28,00 mq, Rendita €118,58.
- CESPITE A2: Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part.99 sub.3, piano primo, categoria A/5 , classe 3, consistenza 1,5 vani, Rendita €36,88.
Gli immobili risultano non essere utilizzati da molto tempo, pertanto bisogne eseguire dei lavori di ristrutturazione interna sia per le rifiniture che per gli impianti.
Valore a Base d'Asta pari a €32.150,00.

- LOTTO 2

Sarà costituito da un locale adibito ad abitazione (CESPITE A3) posta al piano primo di un complesso di vecchi edifici in aderenza, con superficie commerciale pari a 72,00 mq con accesso comune con cortile interno.
Si trova in pieno centro storico del Comune di Caltanissetta ed è possibile raggiungere l'immobile con l'ausilio di mezzi propri. La destinazione urbanistica della zona è quella secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G. del Comune di Caltanissetta Zona "A1" (La città feudale e dell'ottocento).
Risulta confinare catastalmente da un lato con la part.226, da un altro lato con le part. n° 224 e dalla Via Dante Alighieri.
- Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n°302 (part.lle: 225 sub.6-227 sub.3 e 229 sub.11 graffate); piano primo, categoria A/4; classe 2; consistenza 4,5 vani;
Rendita €139,91
L' immobile risulta essere locato, quindi risulta avere i requisiti di abitabilità, necessita interventi di manutenzione ordinaria come rifacimento di pittura interna e verifica dell'efficienza degli impianti tecnologici esistenti.
Valore a Base d'Asta pari a €36.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La documentazione fotografica dei vari lotti è allegata alla presente (allegato n°20-21) e le relative planimetrie catastali (allegati n°2-3-4-24).

Quesito r) Accerti, nel caso si tratti di un bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando nel caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

I beni oggetto del pignoramento appartengono totalmente alla società [redacted], quindi l'intera quota di proprietà appartiene al debitore esecutato.

Quesito s) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e s.m., o se abbiano le earatteristiche di abitazioni di lusso."

Il trasferimento dei beni esecutati non sono soggetti al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, e non rientra nelle agevolazioni fiscali e tributarie ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49.
Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso"ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Quesito t) "Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in easo di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito delle quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;"

Dall'analisi dell'atto di pignoramento, facendo riferimento ai beni indicati nella presente relazione peritale, si evidenzia che nell'atto di pignoramento e dall'analisi delle ispezioni ipotecarie risulta quando segue:

LOTTO 1
Risulta essere di proprietà dei debitori, rispettivamente:
[redacted], *c.f.-p.iva* [redacted] *risulta essere proprietario dell'immobile per una quota di proprietà piena pari a 1/1.*

LOTTO 2
Risulta essere di proprietà dei debitori, rispettivamente:
[redacted] *risulta essere proprietario dell'immobile per una quota di proprietà piena pari a 1/1.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto di Pignoramento immobiliare del 05/04/2013 trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 06/06/2013 al n°5643 del registro generale e n°4602 del registro particolare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A con sede a Roma (RM); C.F. 09339391006 contro la:

[redacted]

In definitiva vi è perfetta coincidenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e la relativa nota di Trascrizione.

Quesito u) "Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica APE e lo alleghi alla relazione. Ove non esista provveda ad acquisirlo ed allegarlo alla relazione"

- LOTTO 1

*- Il CESPITE A1 (locale adibiti ad autorimessa), ai sensi dell'art.3 del D.Lgs. 192/2005 l'immobile in oggetto essendo come al punto 3.e (comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, legge n. 90 del 2013) "gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;" **sono escluse dall'applicazione del presente decreto** non necessitano dell' APE (Attestato di Prestazione Energetica).*

- Il CESPITE A2, (locale adibito ad abitazione) allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Si è pervenuti alle caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.
Pertanto, in conformità al quesito "u" del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all'immobile (CESPITE A2), utilizzando il metodo di calcolo DOCET, predisposto da CNR e da ENEA, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.
Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla CLASSE ENERGETICA "G", determinando una spesa di gestione energetica elevata.
In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale , pari a 639,00 KWh/m2 anno, rispetto al riferimento legislativo di 84,10 KWh/m2 anno.(APE allegato n°27)
Al fine di collocare l'immobile in una delle classi superiori, si richiedono interventi riqualificazione energetica mirati a ridurre la "Trasmittanza termica", attitudine dei corpi a farsi attraversare da flussi di calore , quali:
- Sostituzione degli infissi con nuovi infissi a taglio termico con vetri a camera d'aria.
- Realizzazione impianto con pannelli solari.
- Ripristino e sostituzione dell'intonaco tradizionale, con intonaco del tipo isolante
Lavori di tale portata, comporterebbero una spesa forfettaria di € 16.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- LOTTO 2

- Il CESPITE A3 (locale adibito ad abitazione), allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Si è pervenuti alle caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.
Pertanto, in conformità al quesito "u" del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all'immobile (CESPITE A3), utilizzando il metodo di calcolo DOCET, predisposto da CNR e da ENEA, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.
Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla CLASSE ENERGETICA "G", determinando una spesa di gestione energetica elevata.
In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale , pari a 562,30 KWh/m2 anno, rispetto al riferimento legislativo di 71,70 KWh/m2 anno.(APE allegato n°27)
Al fine di collocare l'immobile in una delle classi superiori, si richiedono interventi riqualificazione energetica mirati a ridurre la "Trasmittanza termica", attitudine dei corpi a farsi attraversare da flussi di calore , quali:
- Sostituzione degli infissi con nuovi infissi a taglio termico con vetri a camera d'aria.
- Realizzazione impianto con pannelli solari.
- Ripristino e sostituzione dell'intonaco tradizionale, con intonaco del tipo isolante
Lavori di tale portata, comporterebbero una spesa forfettaria di € 12.000,00.

4) Allegati:

- *n°1 (Estratto di Mappa del 16/04/2014 al Foglio di mappa n°302 part.225-227-228)ed (Estratto di Mappa del 16/04/2014 al Foglio di mappa n°301 part.99).*
- *n°2 (Planimetria Catastale part. 99 al foglio 301 sub.1)*
- *n°3 (Planimetria Catastale part. 99 al foglio 301 sub.3)*
- *n°4 (Planimetria Catastale al foglio 302 part. 225/6-227/3-229/11 graffate)*
- *n°5 (versamento per catasto n°4485 del 16/04/2014 per consultazione cartografica e richiesta visure ed estratti di mappa).*
- *n°6 (Visura storica part. 99 al foglio 301 sub.1)*
- *n°7 (Visura storica part. 99 al foglio 301 sub.3)*
- *n°8 (Visura storica al foglio 302 part. 225/6-227/3-229/11 graffate)*
- *n°9 (Richiesta certificato destinazione urbanistico del 16/04/2014 prot. 22245).*
- *n°10 (Richiesta copia conforme al Comune di Caltanissetta di provvedimenti autorizzativi del 30/04/2014 prot. 24211).*
- *n°11 (Rilascio del certificato destinazione urbanistico del 28/04/2014).*
- *n°12 (Pagamento bollettino per certificato destinazione urbanistico del 16/04/2014 ed integrativo del 02/05/2014)*
- *n°13 (Raccomandate alle parti per il sopralluogo del 30-04-2014).*
- *n°14 (Verbale delle Operazioni Peritali del 29 Maggio 2014).*
- *n°15 (Copia del contratto di affitto dell'appartamento sito in Caltanissetta in Via Dante Alighieri)*
- *n°16(Attestazione di inesistenza provvedimenti amministrativi per gli immobili in Via Mazzini in Caltanissetta, rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 21/05/2014)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *n°17(Copia Conforme all'Originale del 19/05/2014 del certificato di Abitabilità del 24/04/1951).*
- *n°18 (Copia Conforme all'Originale del 19/05/2014 degli elaborati progettuali del progetto di ampliamento del 06/11/1950).*
- *n°19 (versamento per catasto n°10758 del 29/05/2014 per consultazione cartacea busta delle particelle al foglio n°302 part. 225/6-227/3-229/11 graffate).*
- *n°20 (Elaborato fotografico lotto A "Appartamento via Dante Alighieri).*
- *n°21 (Elaborato fotografico lotto B "Appartamento e locale Autorimessa in via Mazzini).*
- *n°22 (Comunicazione Opere interne ai sensi art.9 della L.R. 37/85 per immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part. 99 sub.1).*
- *n°23(Elaborato Grafico con rappresentazione difformità dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio n°301 part. 99 sub.1).*
- *n°24 (avvenuta denuncia di variazione al Catasto di Caltanissetta a seguito della comunicazione opere interne della particella n°99 al foglio n°301 sub.1).*
- *n°25 (Rilascio della Visura della società [redacted] 04/06/2014)*
- *n°26 (Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile individuato catastalmente al foglio 302 part. 225/6-227/3-229/11 graffate e relativa certificazione di invio al registro Regionale FER)*
- *n°27 (Attestato di Prestazione Energetica della part.99 sub.3 al Foglio di mappa n°301 e relativa certificazione di invio al registro Regionale FER)*
- *n°28(invio Relazione peritali alle parti)*
- *n°29 (Spese e ricevute)*
- *Copia della relazione redatta con metodo informatico su cd*

Caltanissetta, 26.06.2014

IL C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Polizzi

ORDINE DEGLI INGEGNERI * CALTANISSETTA *
Dott. Ing. Giuseppe POLIZZI N. 1131

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009