

Architetto Lina Mistretta

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

Giudice Dott. Gaetano Sole

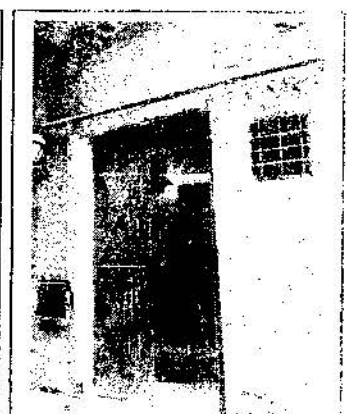
Causa n°52/2012

Banca di Credito Cooperativo "S. Michele di Caltanissetta e Pietraperzia"

contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Arch. Lina Mistretta



Allegati:

Allegato A: Verbale di sopralluogo

Allegato B: Visure Immobiliari

Allegato C: Corrispondenza con le parti

Relazione Lotto n°1

Relazione Lotto n°2

Relazione Lotto n°3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

ILL.MO GIUDICE DOTT. GAETANO SOLE

Premessa

Nell'udienza del 24-04-2013, la S. V. I. nominava me sottoscritto, Arch. Lina Mistretta con studio tecnico in San Cataldo, Viale Italia 21A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n°722, Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n°52/2012 promossa da Banca San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro V. *[illegible]*, affidandole il seguente mandato:

- 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 del/i bene/i 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;*

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materie 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

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta - 93017 San Cataldo (CL), Viale Italia 21A
Tel/fax 0934.681145-cell. 339.3772827- e-mail lina.mistretta@archiworldpec.it
P.Iva 05422060821 - C.F. MSTLN171L69Z133R



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta - 93017 San Cataldo (CL), Viale Italia 21A
Tel/fax 0934.681145-cell. 339.3772827- e-mail lina.mistretta@archiworldpec.it
P.Iva 05422060821 - C.F. MSTLNI71L69Z133R



- o) 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 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 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.

4

Capitolo 1 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un accurato studio dei fascicoli inerenti l'esecuzione in oggetto, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 23-05-2013 dandone avviso alle parti, attraverso raccomandata AR (Cfr. All. C). In quell'occasione non si presentava nessuno ed in seguito a contatto telefonico con la quale giustificava l'assenza per motivi di salute, concordavo di effettuare il sopralluogo per il giorno 29-05-2013. Il **29 maggio 2013** alle ore 10:00 mi recavo, insieme al mio collaboratore Ing. Massimo Callari, in Caltanissetta,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Re d'Italia n°138, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo. Sul posto erano presenti: il Sig. [redacted] insieme all'avvocato [redacted]. Dopo l'apertura del verbale, alla presenza degli intervenuti, esaminavo i luoghi ed eseguivo il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile e in seguito ci spostavamo in Via Arco Calafato per proseguire le operazioni sugli ulteriori lotti oggetto della Esecuzione immobiliare. Come da verbale allegato alla presente (Cfr. All. A) alle ore 11,15, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo. In seguito il sottoscritto rilevava la necessità di effettuare nuovo sopralluogo per visionare il locale sito al primo piano di via re d'Italia 138 ed in seguito a numerosi contatti telefonici con la [redacted] si concordava tale sopralluogo per il giorno 2-08-2013. In quell'occasione sul posto era presente il Sig. [redacted], figlio della [redacted]. Dopo l'apertura del verbale, alla presenza dell'intervenuto, esaminavo i luoghi ed eseguivo il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile. Come da verbale allegato alla presente (Cfr. All. A) alle ore 9,50, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo e proseguiva le operazioni presso il proprio studio tecnico e presso gli uffici competenti.

5

Capitolo 2 - Risposte ai quesiti del Giudice

a) Identificazione dei beni

I beni oggetto della esecuzione immobiliare sono di seguito elencati:

- 1) Casa di abitazione sita in Caltanissetta, Via Re d'Italia n°138 composta da un vano a piano primo e quattro vani ed accessori a secondo piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta - 93017 San Cataldo (CL), Viale Italia 21A
Tel/fax 0934.681145-cell. 339.3772827- e-mail lina.mistretta@archiworldpec.it
P.Iva 05422060821 - C.F. MSTLNI71L69Z133R



ASTE
GIUDIZIARIE.it

con annessa corte di pertinenza di 25 mq, nonché sottotetto; individuata al Foglio 297 part. 674 sub 3 e part. 675 sub 9 riunite tra loro.

2) Vano terrano adibito a magazzino sito in Caltanissetta, Via Re d'Italia

n°136 al piano terra, individuato al Foglio 297 part. 674 sub 1.

3) Locale a piano terra adibito a magazzino sito in Caltanissetta, Via Arco Calafato n°4, individuato al Foglio 298 part. 95 sub 24.

4) Locale commerciale a piano terra sito in Caltanissetta, Via Arco Calafato n° 13-15, individuato al Foglio 298 part. 79 sub 1.

Il sottoscritto ha distinto i sopraelencati beni in tre lotti e precisamente:

Lotto n°1 Casa di abitazione sita in Caltanissetta, Via Re d'Italia n°138 di cui al Foglio 297 part. 674 sub 3 e part. 675 sub 9 (di cui al precedente n°1) e Vano terrano al civico 138 di cui al Foglio 297 part. 674 sub 1 (di cui al precedente n°2) .

Lotto n°2 Locale a piano terra adibito a magazzino sito in Caltanissetta, Via Arco Calafato n° 4, individuato al Foglio 298 part. 95 sub 24.

Lotto n°3 Locale commerciale a piano terra sito in Caltanissetta, Via Arco Calafato n° 13-15, individuato al Foglio 298 part. 79 sub 1.

Per la descrizione dettagliata e la relativa valutazione dei lotti, si rimanda alle specifiche relazioni allegate alla presente: "Relazione lotto n°1", "Relazione lotto n°2" e "Relazione lotto n°3" .

Capitolo 3 - Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto espresso nelle relazioni allegate relative a: "lotto n°1" "Lotto n° 2" e "Lotto n° 3" ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta - 93017 San Cataldo (CL), Viale Italia 21A
Tel/fax 0934.681145-cell. 339.3772827- e-mail lina.mistretta@archiworldpec.it
P.Iva 05422060821 - C.F. MSTLN171L69Z133R



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto n°1 comprende un'abitazione ubicata nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n°138, composta da un vano a piano terra, un vano con wc al piano primo, quattro vani e accessori al secondo piano e un vano con wc nel sottotetto oltre corte di pertinenza di circa 25 mq. Il lotto è individuato al Foglio 297 part. Ille: 674 sub 1-3 e part. 675 sub 9 ed è stato stimato in € 106.200,00, al netto delle spese necessarie per regolarizzare le difformità riscontrate.

Il lotto n°2 comprende un locale commerciale posto al piano terra di una palazzina del centro storico di Caltanissetta in Via Arco Calafato n°4. Il lotto è individuato al Foglio 298 part. 95 sub 24 ed è stato stimato € 57.500,00.

Il lotto n°3 comprende un locale destinato a deposito, posto al piano terra di una palazzina del centro storico di Caltanissetta in Via Arco Calafato n° 13-15. Il lotto è individuato al Foglio 298 part. 79 sub 1 ed è stato stimato in € 16.350,00.

Rassegno in buona fede la presente relazione che si compone di n°7 pagine, n°3 allegati (All. A: verbale di sopralluogo, All. B: visure immobiliari, All. C: corrispondenza con le parti) e n°3 relazioni per ciascun lotto:

- "Relazione lotto n°1"
- "Relazione lotto n°2"
- "Relazione lotto n°3"

Rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

San Cataldo, 06 Agosto 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta - 93017 San Cataldo (CL), Viale Italia 21A
Tel/fax 0934.681145-cell. 339.3772827- e-mail lina.mistretta@archiworldpec.it
P.iva 05422060821 - C.F. MSTLN171L69Z133R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Lina Mistretta