

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedimento Esecutivo Immobiliare
n° 65/2008

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relazione Peritale



Promossa da:

ITALFGNDIARIO S.P.A.

Nei confronti di:

[REDACTED]

Consulente Peritale:

Caltanissetta, 11/07/2009



[Handwritten signature]



1. PREMESSE:

L'anno 2009 del mese di Dicembre del giorno 21, alle ore 12:35, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto, dr. Ing. Davide F.sco Iannello, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato allegato nella presente relazione tecnica peritale.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Effettuando il giuramento di rito, prendo possesso della documentazione a disposizione, dando di fatto inizio alle operazioni peritali.

- In data 08/01/2010, acquisizione materiale catastale dell'immobile in esame.
- In data 04/01/2010, Invio comunicazione di sopralluogo alle parti per mezzo di raccomandata A.R. (in allegato), fissandola per il giorno 08/01/2010 alle ore 15:30 presso i luoghi in Caltanissetta in via Ajello al numero civico 44; ed in via Casalino al numero civico 71.
- In data 08/01/2010, nella sede e all'orario concordato, ho dato avvio alle operazioni di sopralluogo con relativi rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Ivi mi sono incontrato con i presenti:

- [REDACTED] (parte esecutata)
- [REDACTED] (parte esecutata)

---00000---

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DF

- In data 04/01/2010, Invio comunicazione di sopralluogo alle parti per mezzo di raccomandata A.R. (in allegato), fissandola per il giorno 11/01/2010 alle ore 15:30 presso i luoghi in Caltanissetta in via Berengario Gaetani al numero civico 67; ed in via Niscemi al numero civico 369.
- In data 11/01/2010, nella sede e all'orario concordato, ho dato avvio alle operazioni di sopralluogo con relativi rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Ivi mi sono incontrato con i presenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] e (parte eseguita)

---ooOoo---

- In data 03/03/2010, alle ore 09:00, mi sono recato presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta per prendere possesso della documentazione urbanistica riguardante gli immobili in esame. (Istanze in allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12

3. CENSIMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di stima sono desunti dalla certificazione notarile del Notaio dr. Laura Candura, in atti e vengono descritti e valutati rispettando lo stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1:

<i>Proprietà:</i>	Piena Proprietà – ██████████
<i>Dati</i>	Catasto fabbricati: Foglio 296, Particella 97, Sub 1
<i>Catastali:</i>	Foglio 296, Particella 97, Sub 2
<i>Confinanti:</i>	Nord: ██████████ Sud: <i>via Ajello</i> Ovest: <i>via Ajello</i> Est: ██████████
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	Abitazione unifamiliare di tipo popolare, formato da un corpo di case (definite catastalmente) sito in <i>Caltanissetta</i> in <i>via Ajello</i> n.ri 44 e 46, con tre piani fuori terra. (<i>n.c. censiti 40-42</i>)
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati di <i>Caltanissetta</i> correttamente in ditta alla esecutata (████████) al foglio 296 particelle: - 97 sub. 1 via Ajello n. 44, piano T. zona censuaria 1 [^] , cat. A/5 (<i>abit. Ultrapopolare</i>), classe 1 [^] , vani 1,5, rendita cat. € 26,57; - 97 sub. 2 via Ajello n. 46, piano 1-2, zona censuaria 1 [^] , cat. A/4 (<i>abit. Popolare</i>), classe 1 [^] , vani 3,5, rendita cat. € 92,37.
<i>Pertinenze:</i>	<i>Nessuna</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2:

<i>Proprietà:</i>	Piena Proprietà – [REDACTED]
<i>Dati Catastali:</i>	Catasto fabbricati: Foglio 296, Particella 212, Sub 4 Foglio 296, Particella 213, Sub 4 (graffate)
<i>Confinanti:</i>	Nord: Ditta [REDACTED] Sud: cortile (dato catastale) Ovest: via Casalino Est: Ditta [REDACTED]/Ditta [REDACTED]
<i>Descrizione Lotto:</i>	Appartamento di tipo Popolare, sito in Caltanissetta in via Casalino n. 71, Terzo Piano
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati di Caltanissetta correttamente in ditta all'esecutato ([REDACTED]) al foglio 296 particella: - 212 sub. 4 – 213 sub. 4 (graffate) via Casalino n. 71, piano Terzo. zona censuaria 1 [^] , cat. A/4 (Abit. Tipo Popolare), classe 2 [^] , vani 4, rendita cat. € 124,36;
<i>Pertinenze:</i>	Androne Condominiale

4. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI:**4.1 LOTTO 1:**

Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**, Particelle

- 97, Sub. 1, Categoria A/5, Classe 1, consistenza vani 1,5,

con rendita di € 26,57.

- 97, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 1, consistenza vani 3,5,

con rendita di € 92,37

Confinante a Nord con la ditta [REDACTED], ad Ovest con la via Ajello, a Sud con la via Ajello, e ad Est con la ditta [REDACTED].

L'immobile in esame, esattamente il corpo di case sito in Caltanissetta in via Ajello n.ri 44 e 46 (n.c. censiti 40-42), conta tre elevazioni fuori terra connesse fra loro da un corpo scala interno al lotto.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si notifica una discordanza nei numeri civici dell'immobile, in quanto, i riferimenti cartografici pervenuti agli atti non trovano corrispondenza nella reale situazione dei luoghi; L'accesso principale su *via Ajello* è identificato al numero civico 42 (*Referto Fotografico Allegato*), mentre il secondario ingresso della sub particella 1, è individuato al numero civico 40.

Il *Lotto 1* definisce lo spigolo urbano tra la *via Ajello* e il cortile ricavato dalla limitrofa particella catastale n° 99, sulla strada principale insiste l'accesso al civico 42, mentre ad una quota sottomessa, sul piano di imposta del cortile, si trova il civico 40.

Il corpo di case si sviluppa su tre livelli, così distribuiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Piano Terra:

Definito al Catasto **Sub. 1, Categoria A/5**, conta di una vano residenziale, adibito a camera da letto con un ripostiglio annesso, e una rampa di scale di connessione ai piani superiori. Al piano due aperture: l'ingresso, corrispondente al civico 40 (sul cortile), oggi non utilizzato, e una finestra sul fronte di *via Ajello*.

Lo stato di finitura delle opere interne risulta consono alla destinazione reale dei locali, pur evidenziando segni di effluorescenze saline dovute alla risalita capillare di umidità, la pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti rifiniti al civile e tinteggiati con ducotone.

Piano Primo e Secondo:

Definito al Catasto **Sub. 2, Categoria A/4**, conta al primo livello un vano cucina con una finestra sul cortile e un balcone verso *via Ajello* e un servizio igienico sanitario con una feritoia; al secondo livello una camera da letto con due aperture, poste in corrispondenza al piano inferiore, e un ripostiglio ricavato dal vano scala. Sui piani la pavimentazione in piastrelle di ceramiche; pareti e soffitti rifiniti e tinteggiati con ducotone al primo piano mentre al secondo sono posizionati pannelli in polisterene ai fini termo-termici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Fabbricato risulta, nel complesso, in buone condizioni:

- I prospetti sono trattati con intonaco per esterni di color "salmone" e "grigio" al basamento.
- Il tetto a falda unica con manto di copertura in coppi siciliani.
- gli infissi sono in alluminio anodizzato, a vetro singolo.
- Il servizio igienico del piano primo è piastrellato con mattoni di ceramica fino a mt. 1,80 e risulta dotato dei sanitari standard (vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno).

L'appartamento dispone di servizio elettrico e idrico, mentre risulta sprovvisto di un impianto di riscaldamento, rimandando la funzione termica a corpi riscaldanti e refrigeranti come condizionatori e stufe elettriche.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dai debitori eseguiti [redacted] e [redacted].

La superficie utile calpestabile è di circa mq 60,39, mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 95,40.

4.1.a Titolo di Proprietà:

L'immobile in oggetto risulta appartenere, in **Piena ed Esclusiva Proprietà** alla signora: [redacted], nata a [redacted], codice fiscale [redacted] per averlo acquistato con atto di donazione ricevuto in data 16 gennaio 1997 dal Notaio *Giuseppe Iello* di Caltanissetta, rep.n.ro. 1251/1069 da potere di [redacted] nato in [redacted] e di [redacted] nata in [redacted] ai quali l'immobile risultava pervenuto dal citato Notaio Iello, registrato a Caltanissetta il 2 Luglio 1982 al n.ro 3264 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) di Caltanissetta il 06 Luglio 1982 ai numeri 7395/6385.

SI

4.1.b Dati Ipotecastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione ex art. 567 c.p.c., rilasciata dal Notaio, Dott. Laura Candura in data 19.01.2009, si è desunto che sopra l'immobile esistono nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (8 agosto 2008) le seguenti formalità di **ISCRIZIONE** e **TRASCRIZIONE** pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale derivata da decreto ingiuntivo, Tribunale di Caltanissetta, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta Il **18 marzo 2008** ai n.ri 3700/675 a favore della **INTESA SANPAOLO s.p.a.** con sede in Torino, montante ipotecario euro 26.575.36.

Dalla visura storica per immobile, rilasciata in data 08.01.2010, (*in Allegato*) si riscontra una corrispondenza tra la continuità delle intestazioni catastali dell'immobile e la cronologia dei proprietari registrata agli atti dal notaio Laura Candura in data 9.01.2009.

4.1.c Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito in Caltanissetta, in via Ajello ai n.ri 44-46 (censito ai n.ri 40-42): Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**, Particelle:

- **97, Sub. 1, Categoria A/5, Classe 1, consistenza vani 1,5, con rendita di € 26,57.**

- **97, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 1, consistenza vani 3,5, con rendita di € 92,37**

Confinante a *Nord* con la ditta [REDACTED], ad *Ovest* con la via Ajello, a *Sud* con la via Ajello, e ad *Est* con la ditta [REDACTED]

Dal Certificato di destinazione urbanistica (art. 18 L. 28.02.85 n. 47) rilasciato dal comune di Caltanissetta (*in ALLEGATO*), si rileva che l'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea A1 "la città feudale dell'ottocento", del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è normata dall'art. 15 delle Norme di Attuazione.

Dalle indagini effettuate presso l'*Ufficio Tecnico* del comune di Caltanissetta, non risultano documentazioni cartografiche depositate, in funzione della remota datazione dell'immobile.

Dalle planimetrie catastali degli immobili, rilasciate dall'*Agenzia del Territorio*, sede di Caltanissetta, si riscontra una discordanza con lo stato di fatto dell'immobile, tale anomalia è materializzata dalla presenza, nei luoghi, di una scala interna di connessione tra le due sub-

particelle, per tanto detto, si propone di effettuare un' aggiornamento della situazione catastale.

L'immobile è da ritenere CONFORME ALLE VIGENTI PRESCRIZIONI URBANISTICHE.

4.1.d. Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del Lotto, 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 del Lotto 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:

Appartamento tipo Popolare, avente superficie commerciale di mq. 95,40, distribuita su tre livelli, sito in Caltanissetta alla via Ajello ai n.ri 44-46 (censito ai n.ri 40-42).

Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**, Particelle:

- 97, Sub. 1, Categoria A/5, Classe 1, consistenza vani 1,5, con rendita di € 26,57.

- 97, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 1, consistenza vani 3,5, con rendita di € 92,37

Il più probabile valore di mercato i locali similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 600,00.

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:

$$V = \text{mq } 95,40 \times \text{€/mq } 600,00 = \boxed{\text{€ } 57.240,00} \text{ (euro cinquantasettemila duecentoquaranta/00)}$$

Dati utili per il trasferimento della proprietà:

I dati relativi al **pagamento dell'ICI** sono i seguenti:

- Rendita catastale dell'unità immobiliare incrementata del 5% moltiplicato 100 (fattore moltiplicativo relativo alle abitazioni) moltiplicato per l'aliquota dell'imposta ordinaria (5%).

I dati relativi al **pagamento dell'Imposta di registro** sono i seguenti:

- 7% del valore dell'immobile (valore di aggiudicazione) oltre il 2% per imposta ipotecaria a l'1% per imposta catastale. Tali importi saranno differenti nel caso in cui l'acquirente benefici dei privilegi dovuti all'acquisto della prima casa.

I dati relativi alla compilazione della voltura in favore dell'aggiudicatario sono quelli riportati nella visura catastale.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al **pagamento dell' IVA** poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra " *le abitazioni di lusso*" ai sensi del D.M-02.08.1969.

15

4.1.e Qualificazione Energetica: (ACE)

Dai sopralluoghi effettuati, nella data del 08/01/2010, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di ACE (*Attestato di Certificazione Energetica*), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito "q" del mandato, si è redatto la Certificazione Energetica relativa all'immobile (in *Allegato*), 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 dell'acqua calda sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A" (*classe massima*) e "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 la prestazione energetica globale, pari a 638,30 KWh/m² anno, rispetto al riferimento legislativo di 60,60 KWh/m² anno.

Al fine di collocare l'immobile in una delle classi superiori, si richiedono interventi di riqualificazione energetica mirati a ridurre la "*Trasmittanza Termica*", attitudine dei corpi a farsi attraversare da flussi di calore, quali:

- Applicazioni nelle pareti di un intonaco minerale plurifunzione, idoneo alla coibentazione dell'immobile.
- Sostituzione della totalità dei serramenti con moderni infissi a taglio termico e con vetri a camera d'aria.
- Adozione di una caldaia a basso consumo energetico, di classe "A"

Lavori di tale portata, comporterebbero una spesa forfettaria di circa € 20.000,00

---ooOoo---



4.4 LOTTO 2



Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**. Particella

- 212 Sub. 4 – 213 Sub 4 (graffate), piano 3, zona censuaria 1^, Categoria A/4, Classe 2^, consistenza vani 4, con rendita di € 124,36.

Confinante a Nord con la ditta [redacted], ad Ovest con la via Casalino, a Sud con la cortile (dato catastale), e ad Est con la ditta [redacted] ditta [redacted].

L'immobile in esame viene definito dall'appartamento al piano terzo del fabbricato sito in Caltanissetta in via Casalino n.ro 71.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in una zona di forte degrado urbano e architettonico, lo stesso edificio versa in cattive condizioni di manutenzione, marcate dall'assenza, in gran parte del fronte, di intonacatura per esterni.

All'appartamento si accede da un ingresso sulla via Casalino, per mezzo di un corpo scala di pertinenza dello stabile.

La distribuzione dei locali dell'appartamento è caratterizzata da un'infilata di ambienti principali (cucina, sala pranzo e camera da letto), dalla presenza di un ripostiglio afferente alla cucina, e di un bagno, piastrellato con corpi in ceramica, che rivestono le pareti fino a 1,80 mt. di altezza, e che risulta dotato dei sanitari standard (vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno).

Sulla parete ovest, un lungo balcone percorre l'intera lunghezza del fronte dell'appartamento, costituendo un ballatoio esterno per i vani principali dell'abitazione, quali cucina, sala pranzo e camera da letto che insistono su di esso.

Sulla parete sud dell'immobile sono presenti due finestre, corrispondenti rispettivamente alla cucina e al ripostiglio.

La copertura è a falda unica con un manto di copertura di tipo tradizionale in coppi siciliani. Lo stato di finitura delle opere interne risulta consono alla destinazione reale dei locali, la pavimentazione, in buone condizioni, in piastrelle di ceramica, le pareti e soffitti rifiniti al civile tinteggiati con ducotone, gli infissi per esterno in alluminio anodizzato, le porte interne in legno di tipo tamburato.

L'appartamento dispone di servizio elettrico e idrico, mentre risulta sprovvisto di un impianto di riscaldamento, pur avendo la funzione termica a corpi riscaldanti e refrigeranti

Al momento del sopralluogo l'appartamento non risulta abitato.

La superficie utile calpestabile è di circa mq 48.05, altresì, la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 69,95, inoltre è presente un balcone con superficie pari a mq 14,24.

4.4.a Titolo di Proprietà:

L'immobile in oggetto risulta appartenere, in **Piena Proprietà** al signor: [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] (che dichiarava in atto di essere coniugato e trovarsi in regime di separazione de beni) codice fiscale [REDACTED], per averlo acquistato con atto di compravendita ricevuto in data 27 luglio 2005 dal notaio Maria Gabriella dell'Aira di Caltanissetta, rep.n.ri. 677/279, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 28.07.2005 ai n.ri 12333/8533 da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] il quale lo aveva acquistato con atto di compravendita del 14.07.1999 ricevuto dal Notaio Vitale Nicolò di Canicatti, rep.n.ri. 37494/1933, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 15.07.1999 ai n.ri. 6479/5235 da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] al quale risulta pervenuto con atto di compravendita del 2.10.1990 ricevuto dal Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) di Caltanissetta il 23.10.1990 ai n.ri 12508/10735 da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] i quali lo avevano acquistato con atto di compravendita del 14.07.1978 ricevuto dal Notaio Giuseppe Ielo già di Caltanissetta, registrato a Caltanissetta l'1.8.1978 al n.ro 3368 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) di Caltanissetta il 09.08.1978 ai n.ri. 8244/7041.

Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati di Caltanissetta correttamente in ditta all'esecutato:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

4.4.b. Dati Ipotecastatali (Iscrizioni e Trascrizioni).

Sopra l'immobile esistono nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (8 agosto 2008) le seguenti formalità di **ISCRIZIONE** e **TRASCRIZIONE** pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il **26 aprile 2007 ai n.ri. 6928/1007** a favore della GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK s.a. con sede in Milano e contro [REDACTED] a garanzia di un contratto di mutuo ricevuto dal citato Notaio Maria Gabriella Dell'Aira in data 24 aprile 2007, rep.n.ri. 1013/551; montante ipotecario euro 123.500,00;
- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il **27 settembre 2007 ai n.ri 15293/3044** a favore della SEIT SICILIA s.p.a. Agente della Riscossione con sede in Caltanissetta, montante ipotecario euro 6.991,12;
- **Ipoteca giudiziale** derivata da decreto ingiuntivo, Tribunale di Caltanissetta, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il **18 marzo 2008 ai n.ri 3700/675** a favore della INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede in Torino, montante ipotecario euro 26.575,36;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia di Territorio di Caltanissetta il **5 maggio 2008 ai n.ri 5672/1029** a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da decreto di separazione dei coniugi del **6 aprile 2001**, Tribunale civile di Caltanissetta, rep.n.ri. 334/2001, montante ipotecario euro 30.000,00 (gravante solo sul mappale 212 sub 4 del foglio 296).

OSSERVAZIONI: L'ipoteca iscritta il 5 maggio 2008 ai n.ri 5672/1029 in forza di un titolo del 6.4.2001 grava su una sola particella nonostante il mappale risulti graffiato.

Dalla visita storica per immobile, rilasciata in data 08/01/2010, (in Allegato) si riscontra una corrispondenza tra la continuità delle intestazioni catastali dell'immobile e la cronologia dei

Atti di trascrizione registrati agli atti del notaio Laura Candura in data 9/01/2009.

4.4.c. Legittimità Urbanistica.

FABBRICATO URBANO sito in Caltanissetta, in via Casalino al n.ro 71;

Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**, Particella

- **212 Sub. 4 – 213 Sub 4 (graffate), piano 3, zona censuaria 1[^], Categoria A/4, Classe 2[^], consistenza vani 4, con rendita di € 124,36.**

Continente a Nord con la ditta [REDACTED], ad Ovest con la via Casalino, a Sud con la cortile (dato catastale), e ad Est con la ditta [REDACTED] ditta [REDACTED].

Dal Certificato di destinazione urbanistica (art. 18 L. 28.02.85 n. 47) rilasciato dal comune di Caltanissetta (in ALLEGATO), si rileva che l'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea A1 "la città feudale dell'ottocento", del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è normata dall'art. 15 delle Norme di Attuazione.

Nel contesto degli accertamenti eseguiti in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione si è effettuato un accesso agli atti della Direzione Urbanistica dove si è rinvenuto cronologicamente quanto segue:

- 10.09.1953 Il fabbricato viene **demolito** per pubblica incolumità.
- 01.10.1953 Viene rilasciata **LICENZA DI COSTRUZIONE**, per ciò che concerne il primo e il secondo piano del corpo fabbrica (prot.n.ro 23896).
- 11.01.1954 Viene rilasciata **LICENZA DI COSTRUZIONE**, per ciò che concerne la sopraelevazione di un terzo piano ([REDACTED]) costituito da n.ro 3 vani (prot.n.ro 6229/30950).
- 05.05.1954 Viene rilasciato **CERTIFICATO DI ABITABILITA'** (prot.n.ro 8882/1700).

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si rende nota la presenza di una struttura precaria removibile montata nel balcone dell'appartamento.

In particolare, la struttura risulta per metà del balcone "chiusa", sempre con materiale removibile, e per la restante parte "coperta" da un elemento orizzontale.

Questo intervento non risulta noto all'ufficio di competenza comunale, per tanto necessita di una verifica e regolarità ad o di seguito quantificata:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto detto, le spese per la regolarizzazione dell'intervento ammontano a:

Superficie Chiusa con struttura precaria =	$6,00 \times 1,1 =$ mq	6,60
Oneri €/mq =		25,00
Oblazione per opera già costruita =	doppio della somma degli oneri	
Tot. = (mq 6,60 x €/mq 25,00) x 2	=	€ 330,00 +
Oneri Professionali pratica		€ 500,00 =
		€ 830,00

L'immobile è da ritenere CONFORME ALLE VIGENTI PRESCRIZIONI URBANISTICHE.

4.4.d. Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del Lotto, 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.agenziadeltorrito.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 di corsi con altre unità o parti comuni.

Il valore più probabile è stato determinato applicando il metodo comparativo, sulla base di tutti i

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto 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:

Appartamento tipo Popolare, avente superficie commerciale di mq. 69,95 distribuita su un livello, sito in Caltanissetta alla via Casalino ai n.ro 71.

Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 296**, Particella

- 212 Sub. 4 - 213 Sub 4 (graffate), piano 3, zona censuaria 1^, Categoria A/4,

Classe 2^, consistenza vani 4, con rendita di € 124,36.

Il più probabile valore di mercato i locali similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 700,00.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DJ

VALORE BASE D'ASTA:

$V = mq\ 69,95 \times €/mq\ 700,00 = \boxed{€\ 48.965,00}$ (euro quarantottomila novecentosessantacinque .00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà:

I dati relativi al **pagamento dell'ICI** sono i seguenti:

Rendita catastale dell'unità immobiliare incrementata del 5% moltiplicato 100 (fattore moltiplicativo relativo alle abitazioni) moltiplicato per l'aliquota dell'imposta ordinaria (5%).

I dati relativi al **pagamento dell'Imposta di registro** sono i seguenti:

- 7% del valore dell'immobile (valore di aggiudicazione) oltre il 2% per imposta ipotecaria a l'1% per imposta catastale. Tali importi saranno differenti nel caso in cui l'acquirente benefici dei privilegi dovuti all'acquisto della prima casa.

I dati relativi alla compilazione della voltura in favore dell'aggiudicatario sono quelli riportati nella visura catastale.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al **pagamento dell' IVA** poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra " *le abitazioni di lusso*" ai sensi del D.M-02.08.1969.

4.4.e Qualificazione Energetica: (ACE)

Dai sopralluoghi effettuati, nella data del 08/01/2010, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di ACE (*Attestato di Certificazione Energetica*), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito "q" del mandato, si è redatto la Certificazione Energetica relativa all'immobile (in *Allegato*), utilizzando il metodo di Calcolo *DOCET*, predisposto da CNR e da ENEC, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A" (*classe massima*) e "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 la prestazione energetica globale, pari a 930.20 KWh/m² anno, rispetto al riferimento legislativo di 90.30 KWh/m² anno.

Al fine di collocare l'immobile in una delle classi superiori, si richiedono interventi di riqualificazione energetica mirati a ridurre la "Trasmittanza Termica", attitudine dei corpi a farsi attraversare da flussi di calore, quali:

- Applicazioni nelle pareti di un intonaco minerale plurifunzione, idoneo alla coibentazione dell'immobile.
- Sostituzione della totalità dei serramenti con moderni infissi a taglio termico e con vetri a camera d'aria.
- Adozione di una caldaia a basso consumo energetico, di classe "A"

Lavori di tale portata, comporterebbero una spesa forfettaria di circa € 15.000,00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 118,00						
Superfici delle pertinenze	Atrio condominiale						
Anno di costruzione	1954	Anno di ultima ristrutturazione				2004	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	<i>impianto tecnico</i>	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>assente</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<i>Abitato</i>		

LOTTO 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 65/2008 R.G.

Promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.**Nei confronti di **[REDACTED]**G.E. **DR. PATRIZIA MIRENDA**C.T.U. **DR. ING. DAVIDE F.SCO IANNELLO**LOTTO N° **4**Prezzo base d'asta **€ 48.965,00**

Comune di:

Prov.

Indirizzo

Zona Territoriale O.

CALTANISSETTA**CL****VIA CASALINO N° 71****"A1" CENTRO
STORICO**

Diritti

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Stato civile		SEPARATO			

ST

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Nessuna	X

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita	
256	212	4	4	A/4	2	€ 124,36	
256	213	4	GRAFFATA				

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 69,95									
Superfici delle pertinenze	Scala condominiale									
Anno di costruzione	1953		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		pessimo	X
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		pessimo	X
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo		assente		X
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro					

D

11. Riepilogo per bando d'asta:ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°1

Piena proprietà, di immobile civile ad uso abitativo, su tre livelli connessi tra loro da un corpo scala interno, con accesso su due fronti, ha una superficie commerciale di mq. 95,40.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio 296, Particelle:

- 97, Sub. 1, Classe 1, Categoria A/5, consistenza vani 1,5, con rendita di € 26,57.
- 97, Sub. 2, Classe 1, Categoria A/4, consistenza vani 3,5, con rendita di € 92,37.

Destinazione urbanistica: Zona "A/1" - CENTRO STORICO.

Confinante: Confinante a Nord con la ditta [REDACTED], ad Ovest con la via Ajello, a Sud con la via Ajello, e ad Est con la ditta [REDACTED].

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.240,00 (euro cinquantasettemila diecentoquaranta/00)

LOTTO N°2

Quota indivisa di 1/9 della piena proprietà, di immobile civile ad uso magazzino, al piano terra, con accesso sul fronte principale, ha una superficie commerciale di mq. 16,50.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio 125, Particelle 511, Sub. 1, Classe 6, Categoria C/1, consistenza mq 12,00, con rendita di € 203,77.

Destinazione urbanistica: Zona "A/E" - CENTRO STORICO.

Confinante: a Nord con la particella 512, ad Ovest con la particella 508, a Sud con la via Berengario Gaetani, e ad Est con la via Tommaso Tamburini.

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.600,00 (euro seimila e seicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XIS

LOTTO N°3

Quota indivisa di 1/9 della piena proprietà di immobile civile ad uso abitativo, su unico livello, con accesso sul fronte principale, ha una superficie commerciale di mq. 118,00.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio 171, Particella 158, Sub. 9, Classe 2, Categoria A/3, consistenza vani 6,5, con rendita di € 328,98.

Destinazione urbanistica: Zona "B/5"- AMBITI EDILIZIA ESISTENTE DA RECUPERARE.

Confinante: Confinante a Nord con la via Niscemi, ad Ovest con la ditta [redacted], a Sud con la via vicinale Strammella, e ad Est con la ditta [redacted].

PREZZO BASE D'ASTA: € 112.100,00 (euro centododiecimila e cento/00)

LOTTO N°4

Piena proprietà, di immobile civile ad uso abitativo, su unico livello al terzo piano di uno stabile, con accesso sul fronte principale, ha una superficie commerciale di mq. 69,95.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio 296, Particelle: - 212 Sub. 4 - 213 Sub 4 (graffate), piano 3, zona censuaria 1^, Categoria A/4, Classe 2^, consistenza vani 4, con rendita di € 124,36.

Destinazione urbanistica: Zona "A/1"- CENTRO STORICO.

Confinante: Nord con la ditta [redacted] ad Ovest con la via Casalino, a Sud con la cortile (dato catastale), e ad Est con la ditta [redacted]/ditta [redacted].

PREZZO BASE D'ASTA: € 48.965,00 (euro quarantottomila novecentosessantacinque/00)

• ALLEGATO A: (Documentazione e Istanze)

- Decreto di nomina
- Verbale Conferimento Incarico
- Verbali di Sopralluogo
- Istanza di Proroga per il deposito in cancelleria della Relazione Peritale
- Estratto di Matrimonio eseguiti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• ALLEGATO B: (Spese e Ricevute)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD.

Caltanissetta, 17.05.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Dott. Ing. Davide F. sco Iannello

Davide Iannello

7/10 30 10.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Davide F. sco Iannello

ASTE
GIUDIZIARIE.it