

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Procedimento di esecuzione immobiliare n° 67/2012 R.
G. Es. promosso dalla Banca di Credito Cooperativo
San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, Soc. Coop.
a r.l. nei confronti**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. dottoressa Patrizia Mirenda

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO



Caltanissetta, 20 marzo 2013

H.C.T.U.

(dott. ing. Calogero Arcarese)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOT. ING. CALOGERO ARCARÈ
CALTANISSETTA
N. 231

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 67/2012 R. G. Es. promosso dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia. Soc. Coop. a r.l. nei confronti [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICA D'UFFICIO

a) Premessa.

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Calogero Arcarese, iscritto al n. 231 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri - Sez. A - della provincia di Caltanissetta, per incarico ricevuto dal sig. G. Es. presso il Tribunale Civile di Caltanissetta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Patrizia Mirenda.

L'incarico è stato affidato al sottoscritto in data 21/01/2013 e riguarda la stima di due immobili urbani siti in San Cataldo, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n°8 di proprietà [REDACTED]

b) Accertamenti richiesti

La dott.ssa Patrizia Mirenda ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

e) accerti se 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 e lenchi 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 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 obblazione, 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi, contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e le località in cui si trovano: fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri) di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali) di usi civici etc.

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto, delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

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

m) alleggi 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 alternativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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 compila una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile

d) Sopralluogo.

L'esecuzione immobiliare è stata promossa dalla B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, Soc. Coop. a r.l., [REDACTED]

Con comunicazione alla parti nelle forme stabilite dall' art 173 bis C.P.C., il sottoscritto comunicava l'inizio delle operazioni di perizia per il 13/02/2013 alle ore 10,00. Il proprietario dell'immobile, però, telefonicamente, comunicava di essere impossibilitato per quel giorno ad essere presente; veniva, di conseguenza, concordato di rinviare le operazioni di cui sopra per l'indomani alle ore 16 00. Per soprav-

venuto ulteriore impedimento [redacted] la visita veniva spostata alle ore 9.30 del 18/07/2013. In questa data, il sottoscritto si è recato a San Cataldo, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n° 8, ove sono ubicati i beni oggetto di perizia, assieme al suo collaboratore ing. Salvatore Andaloro, per poter prendere visione degli stessi ed effettuare le verifiche richieste da G.E.

Ha partecipato al sopralluogo [redacted], proprietario degli immobili oggetto di perizia. Durante la stesura del verbale [redacted]

Durante la visita, il sottoscritto ha proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi ed alla verifica della loro rispondenza con gli estratti catastali. Ha inoltre eseguito il rilievo planimetrico e fotografico di tutti i vani, il rilievo delle caratteristiche dei materiali utilizzati nella costruzione e delle finiture interne ed esterne degli immobili oggetto di perizia.

e) Stato dei luoghi

I due immobili sono ubicati in un fabbricato plurifamiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica distinti realizzati dalla [redacted]

Il complesso edilizio sorge all'estrema periferia del centro abitato del comune di San Cataldo, nel quartiere Pizzo Carano. Questo è stato edificato negli anni ottanta e novanta ed al suo interno si è sviluppata una tipologia edilizia formata da case plurifamiliare di tipo economico la cui realizzazione è stata affidata a cooperative edilizie o all'Istituto Autonomo delle Case Popolari.

Si tratta del tipico quartiere dormitorio privo di opere di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa ecc.), ancorché previste dallo strumento urbanistico, e di attività commerciali. La zona è dotata di una buona viabilità ed è servita dal trasporto pubblico cittadino.



Foto n°1

APPARTAMENTO

L'appartamento è ubicato al terzo piano del fabbricato denominato "corpo A", (Foto n°3) con ingresso a destra salendo la scala A (Foto n°2). È composto da: ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e due ampi balconi posti in corrispondenza dei lati est ed ovest dell'appartamento (Foto n°2).

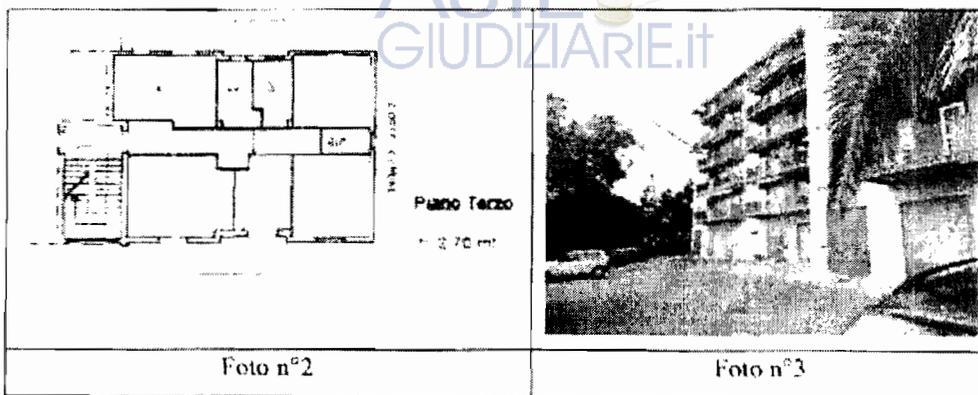


Foto n°2

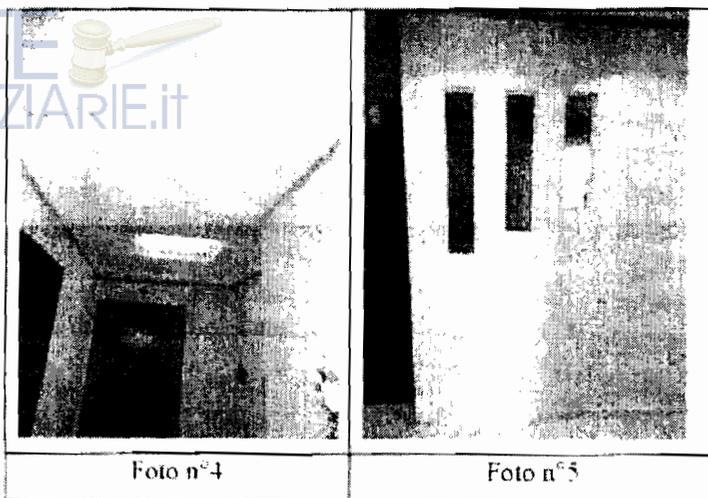
Foto n°3

Le strutture dell'edificio sono del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, con i vari livelli collegati tra loro da una scala due rampe parallele, anch'essa in c.a., e da un impianto ascensore.

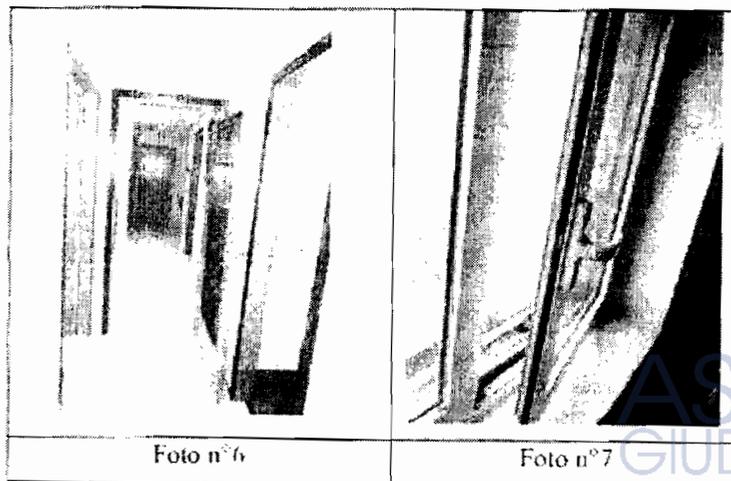
Le finiture interne di tutti i locali hanno le caratteristiche seguenti:

- i pavimenti di tutti i locali sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, della lavanderia, della cucina e dei balconi.
- gli intonaci interni sono del tipo a tre strati con l'ultimo a gesso;
- le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con idropittura lavabile. In corrispondenza del corridoio e dell'ingresso è stato realizzato un controsoffitto con decorazione in vetro colorato (Foto n°4). La parete del soggiorno presenta una sfinesstratura che si affaccia sul corridoio, anch'essa in vetro decorato (Foto n°5).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni dei quali con riquadro a vetri (Foto n°6). Quelli esterni, in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera, avvolgibili in PVC ed inielastatura costituita da imbotto in lamiera zincata (Foto n°7).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Il prospetto esterno è del tipo Li Vigni.

Durante la visita si è rilevato che il pavimento della cucina presenta qualche piastrella lesionata (Foto n°8), che gli apparecchi igienico sanitari della lavanderia risultano smontati a causa della rottura delle tubazioni (Foto n°9) ed infine, la presenza di condensa e muffe nella camera da letto matrimoniale e nel ripostiglio (Foto n°10 e n°11).



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



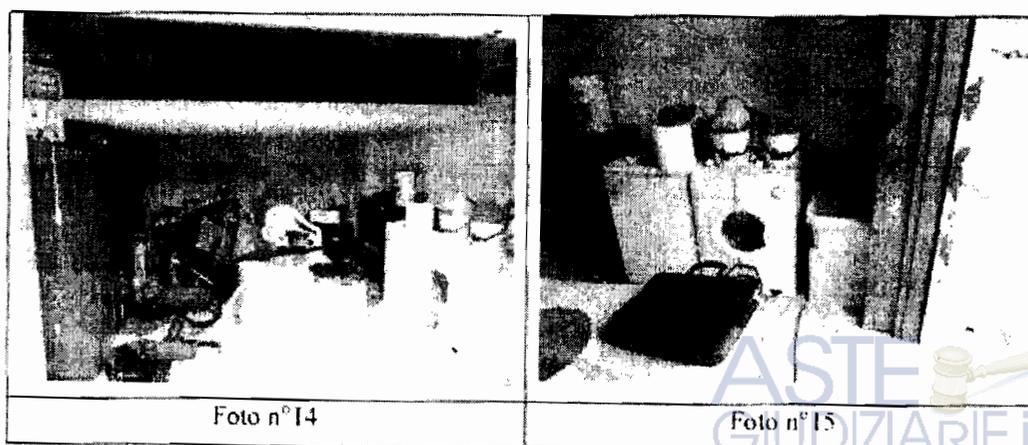
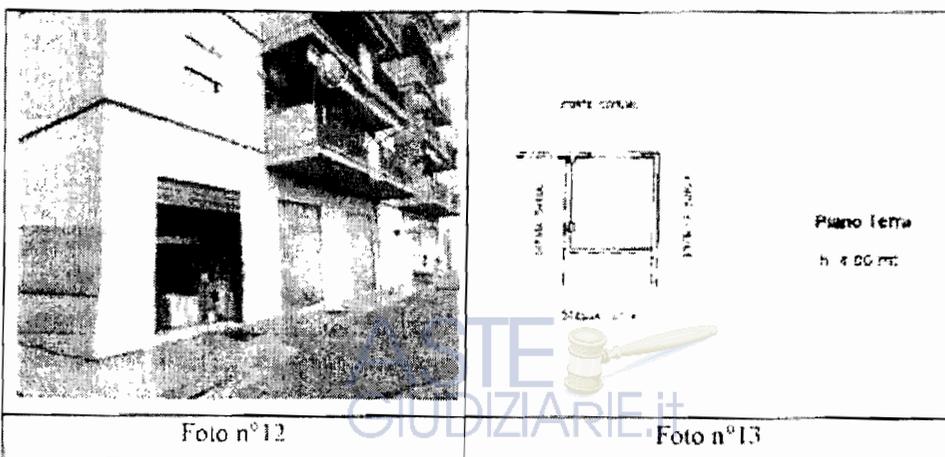
Foto n°11

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto del gas, di impianto idrico ed igienico sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata sul balcone della cucina e di impianto di condizionamento con pompe di calore nella camera da letto matrimoniale ed in cucina.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico e quello di scarico fognario attraverso allaccio alla fognatura comunale.

GARAGE

Il garage è posto al piano terra dello stesso corpo di fabbrica ed ha apertura in prossimità dell'angolo sinistro del fabbricato guardando il prospetto principale (Foto n°3, n°12 e n°13). Ha una superficie di 16 m², è rifinito con intonaco a due strati e pavimentato con marmette di cemento a scaglia fina. È dotato di impianto idrico, impianto elettrico e di scarico attraverso un buttatoio in gres porcellanato. L'apertura è costituita da una saracinesca in lamiera zincata non verniciata. Al suo interno risulta presente un soppalco che ricopre quasi tutta la superficie del locale, realizzato a circa 2,00 m. dal pavimento con un solaio in ferro IPE e tavelloni, non pavimentato. Detto soppalco non risulta negli elaborati catastali.



in Visure catastali

Il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Ufficio del territorio di Caltanissetta dalle quali risulta quanto segue.

I due immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di San Cataldo, contrada Pizzo Carano (oggi Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n°8), così intestati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ficiario per 1/2.

- Comune di San Cataldo proprietario dell'area

Catastralmente risultano così identificati:

- 1) Appartamento: [REDACTED], 3° piano, foglio n° 51, particella 731 sub. 20, cat. A/2 classe 2, vani 6,50 rendita Catastale € 302,13;
- 2) Garage: [REDACTED] piano terra, foglio n° 51, particella 731 sub. 6, cat. C/6 classe 2, m² 16, rendita Catastale € 31,40.

Dalla visura storica, per i due immobili, risulta:

Dalla visura ventennale effettuata presso l'Ufficio del territorio, che si allega alla presente relazione, si evince quanto segue:

Situazione degli intestati dal 16/02/1995

- 1) [REDACTED] proprietà per l'area fino al 24/11/2000;
- 2) [REDACTED] proprietà del fabbricato fino al 24/11/2000.

Situazione degli intestati dal 28/03/1995

[REDACTED] al 24/11/2000;
[REDACTED] proprietaria del fabbricato 1/2 fino al 24/11/2000;

[REDACTED] proprietario per il fabbricato 1/2 fino al 24/11/2000;

Il trasferimento dalla [REDACTED]

con atto di assegnazione del rogato dal [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 24/11/2000 ad oggi

[REDACTED] Proprietaria superficiaria 1/2

Comune [REDACTED] proprietà dell'area 1/1

[REDACTED] - Proprietario superficiario 1/2

Il trasferimento è avvenuto con atto di compraventa del 24/11/2000 rogato dal notaio [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g) Regolarità urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica dei due immobili, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di San Cataldo

Per la realizzazione del complesso edilizio, il Comune di San Cataldo ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie alla Soc. Coop. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il progetto originario: n° 02522 in data 10/10/1990.

Per il progetto di variante in corso d'opera, n. 02965 del 25.03.1994

Nella pratica edilizia risulta depositata tutta la documentazione di rito:

- dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della legge n° 46/90.
- dimostrazione dell'avvenuto accatastamento degli immobili;
- certificato di collaudo statico;
- certificato di collaudo dell'impianto ascensore;
- dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art 11 del decreto 14/06/1989 n° 236.

Il certificato di abitabilità per l'intero complesso edilizio è stato rilasciato in data 06/12/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

i) Stato e regolarità degli impianti

Gli immobili, come detto, sono dotati dei principali impianti. Il fabbricato è stato costruito tra il 1990 e il 1995 e quindi la costruzione degli impianti era regolamentata dalla legge 5 marzo 1990, n. 46. A partire da questa data, per i nuovi fabbricati, le imprese installatrici degli impianti sono obbligate a produrre una dichiarazione di conformità degli stessi

Come riportato nel certificato di abitabilità rilasciato dal comune di San Cataldo, la Cooperativa ha provveduto al deposito di detta documentazione presso gli uffici comunali e, pertanto, gli impianti sono conformi alle prescrizioni di legge in vigore al momento della loro costruzione.

l) Stima dei beni oggetto di stima

Considerazioni tecnico-economiche

Prima di affrontare la valutazione degli immobili, è opportuno studiare gli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

stessi dal punto di vista tecnico-economico: occorre, cioè, mettere in evidenza tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che influiscono sulla determinazione del più probabile valore di mercato

La caratteristica posizionale è quella che determina, più di ogni altra, il diverso apprezzamento del mercato.

L'immobile sorge nella periferia sud-ovest del Comune di San Cataldo, in una zona che si estende a destra della strada statale che collega la città con Serradifalco, costituita, per la maggior parte, da fabbricati di tipo economico e popolare (Cooperative edilizie)

La zona, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ma carente di attrezzature di urbanizzazione secondaria, si può ritenere di modesta appetibilità.

Naturalmente, c'è da tenere conto anche delle caratteristiche posizionali intrinseche, quali l'orientamento, il soleggiamento, la luminosità e l'altezza rispetto al piano stradale. Tali caratteristiche sono tutte positive in riferimento all'uso

Metodi di stima.

Per stimare gli immobili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore di mercato secondo i seguenti due criteri:

- Metodo analitico;
- Valore commerciale.

Metodo analitico

Detto metodo consiste nel ricavare il valore di mercato del bene effettuando la capitalizzazione della rendita ad un opportuno saggio. Per il calcolo della rendita si è fatto riferimento alla situazione degli affitti in corso in alloggi con caratteristiche simili. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano.

Il saggio medio, in edilizia, è stimabile nel 3,00%. Tale tasso può variare, positivamente o negativamente, a causa di influenze ascendenti o discendenti

Tra le diverse influenze, il sottoscritto ritiene che siano da applicare, al caso in esame, le seguenti.

- A - Appartamento
- Ascendenti

A1 - Ubicazione periferica (+0,30%),

A2 - Ubicazione dell'immobile in piccolo centro urbano (0,10%)

Discendenti

D1 - Disponibilità di spazi per parcheggi (-0,05%).

In definitiva, il saggio da applicarsi risulta:

$$3,00 + A1 + A2 - D1 = 3,35\%$$

B - Locale autorimessa

Ascendenti

A1 - Difficoltà di locazione (+0,10%);

A2 - Ubicazione periferica (+0,30%).

Discendenti

D1 - Utilizzazione non richiedente particolari oneri di manutenzione (-0,05 %);

D2 - Altezza superordinaria dell'ambiente (-0,05).

In definitiva, il saggio da applicarsi risulta:

$$3,00 + A1 + A2 - D1 - D2 = 3,30 \%$$

Le percentuali adottate per le influenze ascendenti e discendenti, con i necessari adattamenti al caso in esame, sono quelle suggerite nel testo di Forte e de Rossi - Principi di economia ed estimo - edito dal gruppo editoriale Fabbri Bompiani

Dalle indagini di mercato effettuate, risulta un valore annuo di affitto pari a € 3.480,00 per l'appartamento e ad € 540,00 per il locale autorimessa.

Il valore capitale risulta:

A - Appartamento

$$€ 3.480,00/3,35\% = € 103.880,60$$

$$\text{e in C.T.} \quad € 103.900,00$$

B - Garage

$$€ 540,00/3,30\% = € 16.363,64$$

$$\text{e in C.T.} \quad € 16.400,00$$

Valore commerciale

Dalle informazioni assunte circa i prezzi di vendita praticati nella zona, tenendo in debita considerazione il grado delle finiture e la data di costruzione, si è ricavato un valore, riferito alla superficie lorda vendibile, pari a €/m² 900,00 per l'appartamento e €/m² 750 per il garage.

L'immobile presenta una superficie lorda vendibile, misurata sul posto, pari a 110,00 m² per l'appartamento e 19,50 m² per il garage.

Il valore commerciale, pertanto, ammonterà a:

A - Appartamento

$$\text{m}^2 110,00 \times \text{€/m}^2 900,00 = € 99.000,00$$

B - Garage

$$m^2 19,50 \times \text{€}/m^2 750,00 = \text{€} 14.625,00$$

Risultando i due valori, ricavati, per ogni immobile, con diverso metodo, dello stesso ordine di grandezza, il più probabile valore di mercato si ottiene dalla loro media.

A - Appartamento

$$\text{€} (103.900,00 + 99.000,00)/2 = \text{€} 101.450,00 \quad \text{in C.T. €} 101.500,00$$

B - Garage

$$\text{€} (16.400,00 + 14.625,00)/2 = \text{€} 15.512,50 \quad \text{in C.T. €} 15.500,00$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima ammonta a: € 101.500,00 + € 15.500,00 = € 117.000,00 (Euro Centodiciassettemila/00).

Ove si ritenga opportuno, si può ipotizzare una vendita separata dei due immobili in quanto unità immobiliari distinte sia catastalmente che urbanisticamente. In questo caso, quindi, i valori dei due immobili sono i seguenti:

- Appartamento: € 101.500,00 (Euro Centounmilacinquecento/00)
- Garage: € 15.500,00 (Euro quindicimilacinquecento/00)

m) Certificazione energetica

Dal 1 luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari, è previsto il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rilasciato da un soggetto certificatore iscritto in un apposito albo tenuto presso - Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità - Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana.

Accertato preventivamente, tramite informazione coi proprietari, che per l'immobile non è stata prodotta la certificazione di cui sopra, al fine di effettuare il riscontro della normativa in materia di certificazione energetica, il sottoscritto, durante il sopralluogo del 18/03/2013, ha effettuato tutti i rilievi sui materiali utilizzati per la costruzione, sulla qualità degli infissi, sulle caratteristiche della caldaia dell'impianto di riscaldamento installata ecc. Questi dati sono necessari per poter calcolare le caratteristiche energetiche dell'appartamento al fine di poter emettere, in qualità di soggetto certificatore iscritto al n° 2890 dell'Albo di cui sopra, il relativo Attestato di Certificazione Energetica. Tale certificazione è valida dieci anni dalla data di emissione.

Dal certificato allegato, si evince che la classe energetica di appartenenza dell'appartamento oggetto di perizia è la "D". Trattandosi di appartamento sito in un

fabbricato plurifamiliare risulta difficile ipotizzare un miglioramento di detta classe energetica. Una efficace tecnica per diminuire le dispersioni sarebbe quella di realizzare un rivestimento esterno a cappotto, ma viste le caratteristiche dell'immobile, i lavori dovrebbero riguardare l'intero stabile con l'intervento dell'intero condominio

Alla presente relazione si allega l'attestato (A.C.E.) che il sottoscritto provvederà ad inviare all'Assessorato Industria della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla loro emissione per la registrazione nel catasto energetico degli edifici.

m) Conclusioni

Per concludere il sottoscritto, nel presente paragrafo darà una risposta ai singoli quesiti posti dal G.E. nello stesso ordine e con lo stesso numero di elenco.

1) Identificazione dei beni oggetto di perizia - Durante il sopralluogo il sottoscritto ha identificato i beni oggetto di perizia riscontrando la perfetta corrispondenza dei certificati in atti.

2) Identificazione dei proprietari - Dall'esame della documentazione in fornita e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono così intestati:

Dall'esame della documentazione in fornita e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono così intestati:

- [redacted] proprietaria superficiaria per $\frac{1}{2}$.

- [redacted] proprietario superficiario per $\frac{1}{2}$.

- Comune di San Cataldo proprietario dell'area [redacted] i beni con la [redacted]

3) Identificazione dei beni oggetto di perizia - Dall'esame della documentazione in fornita e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono così intestati:

4) Identificazione dei beni oggetto di perizia - Dall'esame della documentazione in fornita e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono così intestati: Come risulta dall'allegata dichiarazione notarile i beni sono pervenuti agli attuali proprietari in seguito ad atto di compravendita [redacted]

[redacted] in data 24/11/2000. Ciò è confermato dalla visura catastale ventennale effettuata dal sottoscritto evidenziata nel paragrafo f) e dalla visura allegata alla presente relazione

5) Identificazione dei beni oggetto di perizia - Dall'esame della documentazione in fornita e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono così intestati:

6) Identificazione dei beni oggetto di perizia - Durante la visita di sopralluogo non è stato possibile accertare i

nominativi dei proprietari degli immobili limitrofi a quelli oggetto di stima per cui il sottoscritto ha fatto riferimento a quelli indicati nella certificazione ex art. 567

C.P.C. del Notaio [redacted] delegata agli atti.

Dalle ricerche effettuate, i beni risultano accatastrati ed individuati come riportato nel paragrafo f).

Da quanto riportato nella certificazione ex art. 567 C.P.C. del [redacted] delegata agli atti, si evince che sono a carico dei debitori esecutati le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievole:

1. Ipoteca legale di € 5.772,84 pubblicata il 25/7/2005 ai numeri 11920/3110 a favore di monte Paschi Serit Spa. C. [redacted] gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento
2. Ipoteca di € 160.000 pubblicata il 16/02/2009 ai numeri 1697/363 a favore della BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro [redacted] gravante sull'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.
3. Ipoteca legale di € 10643,30 pubblicata il 15/06/2009 ai numeri 9472/2181 a favore di SERIT Sicilia contro [redacted] gravante solo sull'appartamento

Trattandosi di beni facenti parte di un fabbricato per civile abitazione, per gli stessi il Comune non rilascia certificazione di destinazione urbanistica, in quanto, questa, riguarda solo la classificazione dei terreni indicata dal P.R.G.

Il sottoscritto ha, comunque, verificato che il fabbricato ricade su area classificata B₁ dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Cataldo.

Come detto nel paragrafo g), gli immobili oggetto di perizia sono conformi alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Cataldo. Pertanto, in considerazione che durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare che quanto realizzato è conforme a alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente relazione di consulenza tecnica sono da ritenere conformi alle norme urbanistico edilizie in vigore.

2. Garage, € 15.500,00 (Euro quindicimilacinquecento/00)

nell'allegato CD sono riportate le foto digitali di tutti gli ambienti dell'appartamento, del garage e le foto esterne del fabbricato

I beni sono cointestati ai due debitori che rispondono in solido e pertanto non è necessario determinare la quota di pertinenza richiesta.

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

Gli immobili non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

L'imposta del registro per i fabbricati, nel caso generale di immobili non classificabili come prima casa, è composta dalle seguenti tre aliquote, per un valore complessivo del 10% (tale imposta, nel caso di prima casa, è fissata nel 3% con valore fisso di € 168,00 per tassa ipotecaria e catastale):

- 7% - tassa registro (DPR 26/4/86, n. 131);
- 2% - tassa ipotecaria (D.L. 31/10/1990, n. 346);
- 1% - tassa catastale (D.L. 31/10/1990, n. 346).

Per gli immobili in parola si ha:

Appartamento € 101.500,00 x 10% = € 10.150,00

Garage € 15.500,00 x 10% = € 1.550,00

La voltura in favore dell'aggiudicatario, qualora si proceda alla vendita in unico lotto, è fissa e vale € 69,62. Qualora si dovesse procedere alla vendita per più lotti,

l'importo di cui sopra dovrà essere conteggiato per ogni aggiudicatario.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi all'identificazione degli immobili oggetto di perizia sono corretti

...
...
... - L'appartamento non è dotato di attestazione di certificazione energetica (ACE). Per questo motivo il sottoscritto ha provveduto a redigere la suddetta certificazione sulla base dei rilievi effettuati il giorno del sopralluogo

Ritenendo il sottoscritto d'avere così adempiuto all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione che si compone di 18 pagine dattiloscritte, oltre quanto elencato nell'appendice

Caltanissetta, 20 marzo 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D.C.T.U.

(dott. ing. Calogero Arcarese)

Calogero Arcarese


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it