RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Causa di espropriazione immobiliare iscritta al n° 75/2011 R.G.Es.

ASTE GIUDIZIARIE.it

****

La presente relazione è stata disposta dal Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltanissetta Dott.ssa Mirenda Patrizia al fine di rispondere ai quesiti formulati dalla stessa.

In data 23/11/2011 l'Ill.mo Signor Giudice nominava il sottoscritto Ing. Luigi Danilo Rizza, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 615, quale consulente tecnico d'ufficio e nell'udienza del 09/01/2012 veniva prestato il giuramento di rito e veniva affidato il mandato, assegnando un termine di novanta giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica.

La presente relazione per comodità di consultazione è divisa nei seguenti capitoli:

Capitolo primo - Premessa;

Capitolo secondo - Risposta ai quesiti.

CAPITOLO PRIMO

Premessa

Come rilevasi dal verbale le operazioni di consulenza sono state effettuate il giorno 07/02/2012 dalle ore 10,00 alle ore 11,00 in Via Gabriele Amico Valenti n. 127 a Caltanissetta, alla presenza del s[illegible] ed. All. A).

All'inizio del sopralluogo è stata data lettura dell'incarico ricevuto dalla S.V., indi è stata fatta un'ispezione generale degli immobili oggetto di espropriazione, sono stati effettuati i rilievi, una documentazione fotografica ed assunte informazioni utili alle operazioni peritali.

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

Espletate le operazioni di sopralluogo, sono state effettuate delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione per prendere visione e richiedere copia di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico.

CAPITOLO SECONDO

Risposta ai quesiti

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., che nello specifico risulta essere la certificazione ex art. 567 c.p.c a firma del notaio dott. Girolamo Scozzaro datata 03/11/2011 e depositata in cancelleria il 09/11/2011.

1) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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;*

I beni pignorati sono costituiti da:

- appartamento di civile abitazione sito in Caltanissetta, in via Amico Valenti n. 129, a piano primo, scala "B" interno 2, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani, cucina, bagno e w.c.;
- vano box sito in Caltanissetta a piano seminterrato del medesimo stabile ove è ubicato l'immobile.

L'appartamento ed il vano box sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n° 126 rispettivamente alla particella 683 sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, piano 1°, interno 2, scala B, Via Gabriele Amico Valenti , R.C. €. 578,43 ed alla particella 683 sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, piano 1S, Via Gabriele Amico Valenti , R.C. €. 183,45 (Ved. All. B).

L'appartamento confina con via Gabriele Amico Valenti, con corte comune, con vano scala ed infine con proprietà .

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

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a tetto e rifinitura con intonaco esterno del tipo Li Vigni. L'appartamento è composto all'interno da un salotto, tre stanze da letto, una cucina, un bagno ed un w.c. La pavimentazione è in greis porcellanato. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolica. Gli infissi esterni sono alluminio con avvolgibile in pvc mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato d'impianto idrico, elettrico sotto traccia, telefonico, TV, fognario e di impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento e del vano box è da considerarsi discreto.

2) *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;*

Gli immobili risultano di proprietà dei signori:

- [redacted] proprietario per 1/2;
- [redacted] oprietaria per 1/2.

I coniugi risultano in regime patrimoniale [redacted]

Non risulta che i signor[redacted] siano in comproprietà con altri soggetti.

3) *Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*

Gli immobili in oggetto, di proprietà del signor[redacted]e della signora [redacted] sono loro pervenuti in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta il 23/12/2003 rep. n.ri. 220378/21519, trascritto il 08/01/2004 ai nn. 435/418.

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

Nel ventennio precedente alla data di pignoramento risulta perfetta coincidenza tra i dati riportati nella certificazione ex art. 567 c.p.c a firma del notaio dott. Girolamo Scozzaro datata 03/11/2011 e depositata in cancelleria il 09/11/2011 ed i dati riportati nelle ispezioni ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 17/01/2012 (Ved. All. C).

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

Lo scrivente ha potuto eseguire l'accertamento richiesto poiché è venuto in possesso della documentazione necessaria per svolgere l'attività richiesta.

5) Accerti se il bene risulti o meno accatastato, 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;

La situazione catastale degli immobili è la seguente:

L'appartamento (foglio 126 particella 683 sub 19 categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani) ed il vano box (foglio 126 particella 683 sub 26 categoria A/2 classe 3 consistenza 37 mq) risultano regolarmente censito presso il N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta.

La categoria catastale dell'appartamento, *abitazione di tipo civile*, e quella del vano box, *autorimessa*, risultano conformi alla loro descrizione.

Sono redatte entrambe le planimetrie catastali dei beni in oggetto.

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

Il sottoscritto consulente tecnico, dopo aver avuto rilasciate, in data 17/01/2012 dalla Agenzia del Territorio di Caltanissetta, le ispezioni ipotecarie ((Ved. All. C),

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

ha rilevato che esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale certificazione è di seguito descritta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:

A favore:

Contro:

Data: 08/01/2004 ai nr. 443/3

Immobili in oggetto: appartamento e vano box siti a Caltanissetta in Via Gabriele Amico Valenti.

IPOTECA LEGALE (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73):

A favore: SE.RI.T Sicilia s.pa. Serv. Risc. Trib. di Caltanissetta

Contro:

Data: 20/04/2007 ai nr. 6652/938

Immobili in oggetto: quota pari a 1/2 dell'appartamento e del vano box siti a Caltanissetta in Via Gabriele Amico Valenti.

IPOTECA LEGALE (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73):

A favore: SE.RI.T Sicilia s.pa. Serv. Risc. Trib. di Caltanissetta

Contro:

Data: 21/10/2008 ai nr. 13949/2632

Immobili in oggetto: quota pari a 1/2 dell'appartamento e del vano box siti a Caltanissetta in Via Gabriele Amico Valenti.

7) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dal vigente P.R.G. del Comune di Caltanissetta, approvato a settembre del 2006, l'immobile insiste su un'area definita zona "B2" denominata " Ambiti di edilizia semintensiva esistente ".

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

8) *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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

Il fabbricato ad uso civile abitazione, attività commerciale e boxes, risulta abitabile ed agibile dal 1994. Il certificato di abitabilità ed agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caltanissetta il 16/06/94 al n. 41503.

9) *Accerti se i beni pignorati siano occupati da 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;*

L'appartamento è attualmente occupato da:

- [redacted]

Non risulta che ci siano persone che abitino l'immobile a titolo diverso da quello sopradescritto; pertanto, non si pone problema relativo al canone ed all'eventuale scadenza del contratto di locazione.

10) *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, ecc.) e le località cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire*

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

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, ecc.);

Si descrivono gli elementi utili per le operazioni di vendita:

L'appartamento è distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n° 126 particella 683 sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, piano 1°, interno 2, scala B, Via Gabriele Amico Valenti e con R.C. €. 578,43.

Esso confina con Via Gabriele Amico Valenti, con corte comune, con vano scala ed infine con proprietà

L'interno è composto da un salotto, tre stanze da letto, una cucina, un bagno ed un w.c. La pavimentazione è in greis porcellanato. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti del locale cucina e e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolica. Gli infissi esterni sono alluminio con avvolgibile in pvc mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato d'impianto idrico, elettrico sotto traccia, telefonico, TV, fognario e di impianto di riscaldamento autonomo

Il vano box, invece, è distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n° 126 particella 683 sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, piano 1S, Via Gabriele Amico Valenti e con R.C. €. 183,45.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento e del vano box è da considerarsi discreto.

Gli immobili sopra citati fanno parte di un fabbricato che è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a tetto ed è rifinito con intonaco esterno del tipo Li Vigni.

Gli immobili non sono di interesse storico o artistico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1089. Non risultano

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

altri vincoli di natura e altri diritti gravanti sul fabbricato; i beni sono alienabile e non godono di diritti demaniali né di usi civili.

11) 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;

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimale pone a disposizione, la scelta del metodo non è ininfluente sull'attendibilità del risultato, poiché esso dipende non tanto e non solo dalla bontà del metodo in senso assoluto (cioè tutti sono teoricamente validi ed attendibili) ma dalla migliore aderenza del metodo alle condizioni di mercato in quel momento. Dopo un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, caratterizzata da momenti di stasi e di relativa vivacità, il criterio estimativo più idoneo e che sarà di seguito assunto, appare il "*Metodo comparativo*".

Consultati i valori minimi e massimi elaborati a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune, la zona, la tipologia, la condizione dell'intero edificio ed infine, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento. Assunte inoltre le dovute informazioni presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato per la medesima zona, per immobili simili e comunque paragonabili a quelli in esame, fatti gli opportuni raffronti, si valuta come segue:

Appartamento – part. 683 sub 19 categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani

Superficie utile mq. 140,00

Superficie non residenziale mq. 44,75

Superficie complessiva mq. 140,00 + 60% (mq. 44,75) = mq. 140,00 + mq. 26,85 = mq. 166,85

Valore medio venale dell'appartamento: Euro 1.850,00 /mq.

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto d'esproprio è quindi:

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

mq. 166,85 x Euro 1.850,00/mq. = Euro 308.672,50

Vano Box – part. 683 sub 26 categoria C/6 classe 3 consistenza 37 mq.

Superficie complessiva mq. 40,00

Valore medio venale del vano box: Euro 1.200,00 /mq.

Il più probabile valore venale del vano box oggetto d'esproprio è quindi:

mq. 40,00 x Euro 1.200,00/mq. = Euro 48.000,00

Il più probabile valore venale dell'appartamento e del vano box oggetto d'esproprio (giusto prezzo dello stesso immobile in una libera contrattazione di compravendita) è quindi: €. 308.672,50 + €. 48.000,00 = Euro 356.672.50

12) 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;

Da come risulta strutturato l'appartamento, si ritiene che non sia possibile frazionare il bene in lotti differenti.

13) 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;

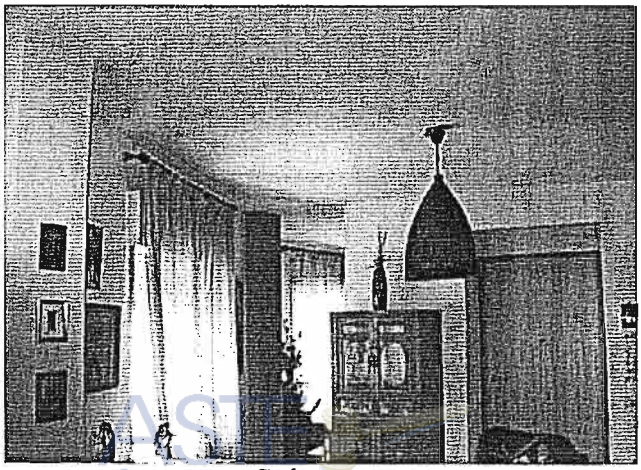


Vista fabbricato

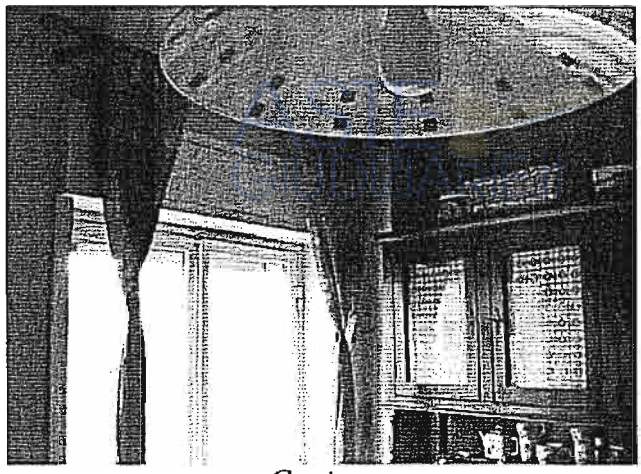


Salotto

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



Salotto



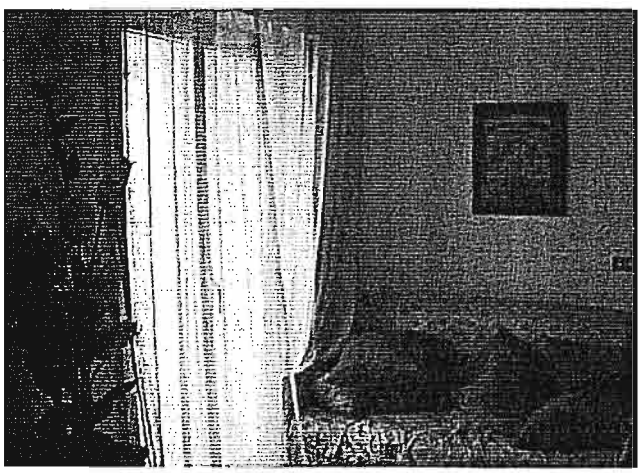
Cucina



Stanza da letto



Stanza da letto

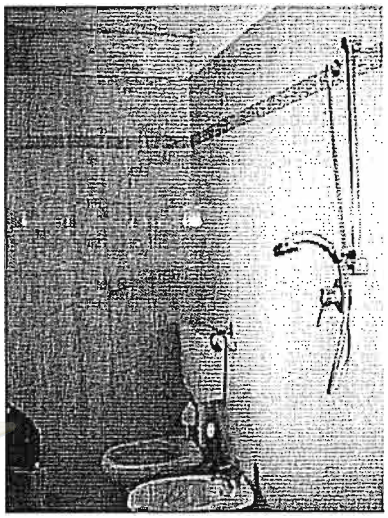


Stanza da letto



Bagno

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



W.C.

14)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;

I beni di proprietà dei s , come spiegato precedentemente, non risultano divisibili.

15)Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Relativamente all'indicazione dei dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario, le indicazioni catastali riportano per i beni oggetto dell'Esecuzione, i dati completi delle rendite necessarie al calcolo per il pagamento delle imposte.

Si precisa altresì, che in relazione all'IVA dovuta è necessario conoscere la posizione fiscale dell'aggiudicatario, ed inoltre tutte le imposte vanno calcolate in funzione del reale valore di aggiudicazione.

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

16) *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;*

Dalla verifica tra l'atto di pignoramento immobiliare, ex art. 555 C.P.C., e la nota di trascrizione si è constatata la completa correttezza dei dati riportati.

l) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi la spesa necessaria per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Con riferimento alla certificazione energetica, l'appartamento risulta esserne sprovvisto. Deve rilevarsi, al fine di fornire un'informazione di massima sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, che lo stesso, in ragione delle caratteristiche sinteticamente rilevare su infissi, pareti, intonaci ed impianti, può collocarsi verosimilmente nella classe F.

Al fine di adeguarlo alle caratteristiche prestazionali oggi richieste per gli edifici di nuova costruzione (riconducendolo, per esempio, alla classe "E"), nell'immobile in oggetto dovrebbero essere sostituiti gli infissi, trattate le pareti dall'intero con materiale a bassa trasmittanza e sostituzione di un gruppo termico per l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Il tutto comporterà di massima una spesa come di seguito dettagliata:

1) Infissi a taglio termico	€ 17.000,00
2) Trattamento pareti ed opere murarie	€ 15.000,00
3) Impianto termico	€ 5.000,00
4) Progetto e Certificazioni	€ 2.000,00
	€ 39.000,00

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

Ne consegue un costo di massima di € 39.000,00 per certificare l'immobile alle odierne caratteristiche di prestazione energetica ritenute ammissibili per le nuove costruzioni.

Con la superiore esposizione, ritengo di aver esaurito l'incarico affidatomi, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mirenda Patrizia per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.

ALLEGATI

A) Verbale di visita;

B) Visura e planimetria catastale;

C) Ispezioni ipotecarie.

Caltanissetta, 18.03.2012

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Luigi Danilo Rizza)

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