

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

Procedimento esecutivo immobiliare: Banca Antonveneta contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Patrizia Mirenda

Consulente tecnico d'ufficio: Arch. Lucilla Cordaro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Conclusioni

Allegati

- A. Rilevo metrico
- B. Rilievo fotografico
- C. Aerofotogrammetria
- D. Planimetrie catastali
- E. Verbali di sopralluogo



1. Premessa

Con ordinanza del 17.3.2010 la S. V. Ill.ma nominava me sottoscritta arch. Lucilla Cordaro con studio in Caltanissetta, in c.so Umberto I n°197 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n°531, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 89/2008 R. G. Es., promosso da Banca Antonveneta contro [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 10 maggio 2010 per il giuramento di rito ed il conferimento del 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 a mena 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;*
- e) *Accerti se il 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 a 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 materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo dello stesso, 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 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) *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;*
- o) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'Iva, fornendo in caso positiva 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 (e, 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 attestata da certificazione energetica e l'alleghi 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.*

Il G. Es. per depositare la relazione di consulenza concedeva termine ordinario di gg. 90.

Nella medesima udienza il G. E. mi autorizzò ad accedere presso i pubblici uffici, a servirmi di ausiliario e ad utilizzare il proprio mezzo.

In data 29 luglio 2010 fu chiesta una proroga di gg. 45 per il deposito dell'elaborato peritale a causa della mancata reperibilità della parte resistente.

Le operazioni peritali, pertanto, ebbero inizio sui luoghi oggetto di causa il giorno 10 settembre 2010.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza della signora [REDACTED] madre delegata del debitore esecutato, esegui i rilievi metrici e fotografici e gli accertamenti utili per svolgere compiutamente il mandato conferitomi.

Al fine dello svolgimento dell'incarico si è reso necessario svolgere indagini presso l'Agenzia del territorio del Comune di Caltanissetta per reperire i necessari documenti catastali, la sezione Urbanistica del Comune di Caltanissetta per visionare le eventuali pratiche edilizie inerenti i beni da stimare e la relativa conformità urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Risposta ai 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.*

Dalle indagini svolte e dall'analisi dei documenti agli atti si è verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

All'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, infatti, i beni risultano censiti come di seguito riportato:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
305	69	2	A/5	2	2,5 vani	€ 52,42
	70	1				
Intestato		[REDACTED]			Diritti ed oneri reali	Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
305	70	2	A/5	2	2 vani	€ 41,94
Intestato		[REDACTED]			Diritti ed oneri reali	Proprietà per 1/1

Da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, diversamente da quanto trascritto nell'atto di pignoramento, è emerso che l'immobile censito alla particella 69 sub 2 graffata con la particella 70 sub 1 confina con via Chiarosi, via Villarosa, proprietà dello stesso debitore e proprietà [REDACTED] e l'immobile censito alla particella 70 sub 2 confina con via Villarosa, via Chiarosi, proprietà [REDACTED] e sottostante proprietà dello stesso debitore.

La proprietà di entrambe le unità immobiliari risulta per 100/100 in capo al debitore.

c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Dall'esame della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. agli atti si rileva che l'immobile ubicato al piano terra di via Chiarosi n. 101 e identificato alla particella 69 sub 2 graffiata alla particella 70 sub 1 è pervenuto al [REDACTED], oggi celibe, da potere [REDACTED] con atto di vendita rogato a Caltanissetta dal notaio Giuseppe Pilato in data 02.10.2003 e trascritto in data 08.10.2003 ai n.ri 13526/11614.

Alla [REDACTED] tale bene era pervenuto da potere [REDACTED] pervenne in parte giusta atto rogato dal notaio Pompeo Grasso in data 29.01.1958 e trascritto in data 13.02.1958 ai n.ri 2347/2141, ed in parte con atto rogato dal notaio Pompeo Grasso il 23.09.1960 trascritto in data 24.10.1960 ai n.ri 13781/13641.

In capo a questo bene si rileva che, nel ventennio anteriore al pignoramento, non vi è continuità delle trascrizioni in quanto non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità del [REDACTED] la parte della sig.ra [REDACTED]

Quanto all'unità immobiliare ubicata in via Villarosa n. 17 e identificata alla particella 70 sub 2, questa, è pervenuta al [REDACTED] da potere di [REDACTED] con atto di vendita rogato a Caltanissetta dal notaio Giuseppe Pilato in data 11.11.2003 e trascritto il 18.11.2003 ai n.ri 15229/12844.

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] tale immobile pervenne giusta atto rogato dal notaio S. Stella il 23.12.1975 e trascritto il 09.01.1976 ai n.ri 269/236; pertanto, in relazione a detto immobile nel ventennio anteriore al pignoramento, vi è continuità delle trascrizioni.

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 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;

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è evinto che i beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente censiti ma da quanto appurato in sede di sopralluogo, allo stato attuale, l'appartamento ubicato in via Villarosa presenta una distribuzione planimetrica differente rispetto alla planimetria catastale; per tale motivo si è reso necessario eseguire il rilievo metrico dell'immobile al fine di rappresentare lo stato attuale. (cfr. rilievo metrico e planimetria catastale)

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.

Come si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. sugli immobili *de quibus* grava una ipoteca iscritta in data 29 aprile 2006 ai n.ri. 7773/2520, per Euro 100.000,00 (centomila), di cui Euro 50.000,00 (cinquantamila) per sorte capitale, a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a."

Dalla nota di trascrizione in atti risulta che in data 2.3.2009 ai n.ri 2227/1558 è stato trascritto il pignoramento immobiliare a favore della Banca Antonveneta s.p.a su entrambi gli immobili oggetto di procedura.

g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/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 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:

In merito alla destinazione urbanistica si rileva che il fabbricato comprendente i beni oggetto del pignoramento ricade in zona "A1" (centro storico) del vigente PRG. In tale classificazione rientrano le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con la città formatasi a partire dal periodo medievale, nonché le parti realizzate nella seconda metà dell'Ottocento.

Secondo le norme di attuazione del suddetto PRG in tale zona "sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico".

Trattandosi di immobili la cui epoca di costruzione risale al periodo antecedente il 1961, come accertato dalle ricerche svolte all'Ufficio Tecnico Comunale, non esiste alcuna licenza di costruzione né certificato di abitabilità. Pur tuttavia ad oggi la destinazione d'uso corrente è quella residenziale.

I beni non presentano irregolarità suscettibili di sanatorie.

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.

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente gli immobili oggetto della presente relazione non risultavano occupati da locatari né tanto meno dal debitore [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Istruttore Dott.ssa Patrizia Miranda
C.T.U. Arch. Lucilla Cordaro

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.).*

Relativamente al bene censito al foglio di mappa 305 part. 69 sub 2 graffata alla part. 70 sub 1 si tratta di un piccolo appartamento sito al piano terra di un fabbricato ubicato a Caltanissetta tra le vie Chiarosi e Villarosa nel rione S.Francesco della città la cui epoca di costruzione risale certamente agli anni '30.

L'unità immobiliare a cui si accede dal numero civico 101 della via Chiarosi, ricopre una superficie lorda di mq 52,00 e netta di mq 37,00 con un'altezza di mt.2,90 e si compone di un vano ingresso da cui si accede ai servizi costituiti da una piccola cucina ed un bagnetto ed un vano letto. Tutti i vani sono direttamente aerati da aperture verso l'esterno. Le rifiniture sono del tipo economico con pavimenti in ceramica del tipo corrente, infissi e porte in legno piuttosto malandati. L'appartamento è dotato di allaccio fognario ed impianto elettrico non a norma con le normative vigenti in materia; l'approvvigionamento idrico avviene attraverso la rete idrica cittadina. Non vi è alcun impianto di riscaldamento.

L'alloggio verte in condizioni di degrado; sono indispensabili, infatti, interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento dei servizi e per il risanamento di vaste zone di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua. (cfr. rilievo fotografico).

Quanto all'immobile identificato al foglio di mappa 305 particella 70 sub 2 si tratta, anche in questo caso di un appartamento per civile abitazione ubicato a c in via Villarosa con ingresso dal numero civico 17. L'alloggio è articolato su due livelli per una superficie lorda di mq 49,00 e netta di mq 28,00. Il primo piano consta di un vano ingresso-soggiorno, una piccola cucina ed un servizio. Al secondo livello, cui si accede tramite una scala in legno, trova posto un vano letto con annesso bagno. Tutti i vani prospettano verso l'esterno.

Le rifiniture sono del tipo medio, infatti, i pavimenti sono in parquet del tipo sintetico, gli infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con persiane esterne e le porte sono del tipo a soffietto in laminato plastico bianco. È dotato di impianto di

riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico, allaccio idrico e fognario. Soprastante tale appartamento vi è una copertura a terrazzo cui si accede da una botola posta nel vano letto. Sul tetto del vano letto sono visibili zone di umidità provenienti dal terrazzo. Nel complesso le condizioni d'uso risultano discrete. (cfr. rilievo fotografico).

L'intero fabbricato necessita del rifacimento del prospetto esterno.

Pur ricadendo in centro storico nella zona non gravano vincoli di alcun genere ad eccezione di quelli di PRG.

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.*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione, questo risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita.

Esso si basa sulla realtà del mercato e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o similari.

Si è tenuto conto, altresì, delle condizioni sia intrinseche che estrinseche, dell'esposizione, della qualificazione, della classificazione e di tutti quei parametri che influiscono sull'accertamento del valore venale.

Naturalmente, questo tipo di valutazione, fa riferimento alla data nella quale viene effettuata la stima desumendo il valore da dati economici concreti e si mettendo in evidenza tutti i dati tecnici ed economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Le informazioni, relative a beni similari, sono state raccolte presso operatori pubblici e privati.

Relativamente all'immobile con accesso dalla via Chiarosi avente una superficie totale pari a mq 52,00 si è evinto che i prezzi di mercato per beni simili oscillano tra €/mq 250,00 ed €/mq 350,00, tenuto conto delle condizioni dello stesso si ritiene equo assumere quale valore di mercato € 250,00.

Per quanto sopra detto si avrà:

$$\text{mq } 52,00 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 13.000,00$$

Per quanto concerne l'immobile con ingresso dalla via Villarosa avente una superficie totale di mq 49,00 si ritiene equo applicare un valore di mercato pari ad € 300,00, pertanto, si ottiene:

$$\text{mq } 49,00 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 17.150,00$$

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.

Poiché i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da due distinte unità abitative indipendenti tra loro si ritiene conveniente procedere alla vendita per singoli lotti.

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.

Per l'esplicitazione di tale quesito si rimanda all'allegato rilievo fotografico.

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.

o) 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 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Come già detto i beni sono di esclusiva proprietà del debitore, pertanto, la quota di pertinenza è pari a 100/100.

Non essendo gli immobili oggetto di attività d'impresa il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

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 della relativa nota.

Dal confronto dei documenti agli atti si conferma la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e la 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.

Trattandosi di vecchie costruzioni entrambi gli immobili pignorati non sono dotati di certificazione energetica.

L'appartamento ubicato al piano terra di via Chiarosi n.101, dovendosi adeguare alla normativa sul risparmio energetico, necessita di un intervento manutentivo straordinario che comprende la sostituzione degli infissi esterni (portoncino d'ingresso, n.3 finestre) con altrettanti in alluminio anodizzato a taglio termico, oltre, alla realizzazione di impianto di riscaldamento con caldaia a tiraggio forzato di potenza kcal 20.000, con corpi radianti in alluminio pressofuso, tubazioni e collettori in rame sottotraccia di adeguata sezione.

I suddetti interventi hanno in costo di Euro 5.600,00 circa.

Relativamente all'immobile ubicato in via Villarosa, come si evince dalla relazione, risulta adeguatamente dotato di impianto di riscaldamento e di infissi di nuova tipologia che assicurano un buon isolamento termico. Pur tuttavia, anche se non è stato possibile eseguire accertamenti sullo stato della copertura a terrazza, la presenza di umidità in talune zone del piano sottotetto fanno presupporre che lo stesso, impraticabile, necessiti di un adeguato isolamento con pannelli e impermeabilizzazioni per una spesa di Euro 2.500,00 circa.

3. Conclusioni

Da quanto sin qui esposto si traggono le seguenti conclusioni:

- Gli immobili oggetto della procedura sono quelli censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta al foglio di mappa 305 particella 69 sub 2 graffata alla particella 70 sub 2, ubicato a Caltanissetta in via Chiarosi n. 101 e quello identificato al foglio di mappa 305 particella 70 sub 1 sito a Caltanissetta in via Villarosa n. 17.
- I beni sono di esclusiva proprietà del debitore, oggi celibe.
- Esclusivamente per l'immobile ubicato in via Chiarosi non vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
- I beni oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati.
- Sui beni *de quibus* grava una ipoteca iscritta in data 29 aprile 2006 ai n.ri. 7773/2520, per Euro 100.000,00 (centomila), di cui Euro 50.000,00 (cinquantamila) per sorte capitale, a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.". Dalla nota di trascrizione in atti risulta che in data 2.3.2009 ai n.ri 2227/1558 è stato trascritto il pignoramento immobiliare a favore della Banca Antonveneta s.p.a su entrambi gli immobili, oggetto di procedura.
- Le unità immobiliari di cui si tratta ricadono in zona A1 (centro storico) della città. La destinazione d'uso attuale è quella residenziale e non vi sono vizi suscettibili di sanatoria.
- Allo stato attuale gli immobili non risultano occupati da locatari, né tantomeno dal debitore.
- I beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari di vecchia costruzione indipendenti tra loro ed ubicate rispettivamente a Caltanissetta in via Chiarosi n. 101 e in via Villarosa n. 17. La prima, avente una superficie lorda di 52 mq risulta essere in condizioni di degrado e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderla abitabile.
La seconda, distribuita su due livelli per una superficie lorda di mq 49, si trova in discrete condizioni d'uso e presenta rifiniture di tipo medio. Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

- Il valore commerciale dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di via Chiarosi n. 101 è di € 13.000,00 (Euro tredicimila).
Il valore commerciale dell'immobile di via Villarosa n. 17 viene valutato in € 17.150,00 (Euro diciassettemilacentocinquanta).
- Trattandosi di due unità abitative assolutamente indipendenti tra loro si ritiene conveniente procedere alla vendita per singoli lotti.
- I beni pignorati, di esclusiva proprietà del debitore, non sono oggetto di attività d'impresa, pertanto il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell'IVA.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.
- Entrambi gli immobili sono privi della certificazione energetica.
La spesa necessaria per adeguare i suddetti immobili alla normativa vigente è stimata in € 5.600,00 (Euro cinquemilaseicento) circa per l'alloggio ubicato in via Chiarosi n.101 ed in € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento) circa per l'appartamento di via Villarosa n.17.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ritengo, con la presente relazione, che si compone di n° 15 pagine dattiloscritte e n° 5 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

Il C.T.U.

Arch. Lucilla Cordaro