

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Caltanissetta

Processo di esecuzione n. 218/1995 R.G. promosso

DA

Banca Popolare Sant'Angelo

(Avv. Rosario Alessi)

Unicredit Credit Management Bank S.P.A.

(Avv. Luigi Graziano)

(Avv. Benedetto L. M. Dalù)

CONTRO

XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

=====

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI CIVILI

DOTT. GAETANO SOLE

1- PREMESSA

La S.V. nominava Consulente tecnico d'ufficio, nel Processo di Esecuzione di cui in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 580.

All'udienza del 17/04/2013 veniva prestato il giuramento di rito ed affidato il relativo mandato disponendo la redazione d'apposita relazione da depositare in Cancelleria.

All'udienza del 27/11/2013 la S.V. nominava Custode Giudiziario dell'immobile pignorato il Dott. Paolo Buono e concedeva nuovo termine di giorni novanta dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito dell'apposita relazione da depositare in Cancelleria.

Si precisa che le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il giorno trentuno del mese di Gennaio 2014 in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'udienza del 19/03/2014 la S.V. riteneva necessario acquisire preliminarmente l'APE e concedeva nuovo termine di giorni sessanta per il deposito dell'apposita relazione da depositare in Cancelleria.

Si precisa che lo scrivente è stato iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana in data 12/05/2014.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono state effettuate il giorno trentuno del mese di Gennaio 2014, dalle ore 10.00 alle ore 10.45 in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89, alla presenza continua del nominato Custode Giudiziario Dott. Paolo Buono e della parte intervenuta, (Vedasi All."A").

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato un'ispezione generale dell'immobile oggetto d'espropriazione, eseguendo un rilievo fotografico e le operazioni necessarie per ricavare gli elementi che sono serviti per lo sviluppo delle indagini, prendendone nota a parte.

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.

3- RISPOSTE AL MANDATO

Descrizione e stima del bene pignorato di proprietà di XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX.

Il bene pignorato di proprietà di XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89, (Vedasi All."G").

Il portone d'ingresso è in alluminio preverniciato e vetro, l'androne e le rampe di scala sono pavimentate con marmo granito tipo grigio e sono rifiniti con intonaco civile, cornici in gesso e tinteggiati con idropittura.

Lo stesso edificio è parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in aderenza denominati A - B - C e da un corpo staccato di boxes.

Il citato complesso residenziale è stato realizzato negli anni 1991/1993 con struttura in c.a. del tipo intelaiato e sistema di copertura a tetto, (Vedasi All."B").

Il Comune di Caltanissetta per la costruzione del medesimo complesso residenziale ha rilasciato in data 24/05/1991 la Concessione Edilizia n. 4987/28345 e successive varianti n. 3534 del 19/07/1993 e n. 32361 del 14/09/1995.

In data 16/07/1996 il complesso residenziale adibito ad uso di civile abitazione e boxes ha ottenuto l'abitabilità e l'agibilità dei locali con esclusione del piano terra dei tre edifici, (Vedasi All."C").

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso complesso residenziale è da considerarsi normale.

L'appartamento di civile abitazione pignorato di proprietà di XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 117, particella 836 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19, (Vedasi All."D").

Lo stesso appartamento ubicato al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, è composto di quattro vani utili, cucina, bagno w.c., doppio servizio e ripostiglio, (Vedasi All."E" e "G").

L'appartamento confina con proprietà del Signor

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile, cornici in gesso e tinteggiati con idropittura. La parete esterna del vano adibito a salone presenta una lesione nell'intonaco interno rifinito con stucco veneziano. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. La porta d'ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili di plastica, mentre, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno principale attualmente è privo della vasca da bagno.

L'appartamento è dotato di video citofono, d'impianto di riscaldamento autonomo, d'acqua, elettrico sotto traccia, telefonico, TV e fognario.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale.

Dalla disamina della Relazione ex Articolo 567 C.P.C. redatta in data 29/05/2000 dal Dott. Salvatore Romano, Notaio in Caltanissetta con studio in via Kennedy n. 46, si evince la conformità dei dati inerenti il bene pignorato.

I coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, entrambi deceduti, hanno acquistato in regime di comunione dei beni il menzionato appartamento di civile abitazione non di lusso, sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89.

Lo stesso appartamento è occupato come abitazione principale dal Signor XXXXX XXXXXXXX, figlio dei debitori esegutati.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione per determinare il valore dell'appartamento con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la scelta del metodo non è influente 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 da adibire a civile abitazione. 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 di civile abitazione, sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89, ubicato al piano terzo della scala "C", censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 117, particella 836 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

Superficie utile mq. 115.00

Superficie non residenziale mq. 21.50

Superficie complessiva mq $115.00 + 60\% \text{ di } 21.50 = \text{mq. } 127.90$

Valore medio venale Euro 950,00/mq. (Rif. Marzo 2014).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Marzo 2014 è quindi:

mq. 127.90 x Euro 950,00/mq. = Euro 121.505,00

Ovvero in cifra tonda Euro 121.500,00.

L'appartamento di civile abitazione, sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89 è dotato di attestato di certificazione energetica, (Vedasi All."F").

4- CONCLUSIONI

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.*

Il bene pignorato di proprietà di XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89.

Lo stesso appartamento di civile abitazione è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 117, particella 836 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

L'appartamento confina con proprietà del Signor _____ ed è composto di quattro vani utili, cucina, bagno w.c., doppio servizio e ripostiglio.

Dalla disamina della Relazione ex Articolo 567 C.P.C. redatta in data 29/05/2000 dal Dott. Salvatore Romano, Notaio in Caltanissetta con studio in via Kennedy n. 46, si evince la conformità dei dati inerenti il bene pignorato.

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

I coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, entrambi deceduti, hanno acquistato dalla Società " ", con atto di vendita del 14/10/1993 rogato dal Notaio Giuseppe Ielo, repertorio n. 155565, trascritto lo 04/11/1993 ai nn. 10887/9120, in regime di comunione dei beni il menzionato appartamento di civile abitazione non di lusso.

c) - *accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*

Vedasi risposta quesito b).

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

A parere dello scrivente la documentazione è completa.

e) - *accerti se ill/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.*

L'appartamento di civile abitazione pignorato è accatastato e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

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.*

Gli estremi delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento sono state indicate dal Notaio Dr. Salvatore Romano nella propria relazione ex articolo 567 C.P.C.

g) - *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

L'appartamento è adibito a civile abitazione ed è posto al piano terzo della scala "C" di un edificio sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89.

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.*

Il fabbricato è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

i) - *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 pignorato è occupato come abitazione principale dal Signor XXXXX XXXXXXXX, figlio dei debitori esecutati ed entrambi deceduti.

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.).

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto. Lo stesso bene è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89. Lo stesso edificio è parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in aderenza denominati A - B - C e da un corpo staccato di boxes.

L'appartamento di civile abitazione è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 117, particella 836 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

L'appartamento è composto di quattro vani utili, cucina, bagno w.c., doppio servizio e ripostiglio per una superficie utile di mq. 115.00, una superficie non residenziale di mq. 21.50 e conseguentemente di una superficie complessiva di mq $115.00 + 60\% \text{ di } 21.50 = \text{mq. } 127.90$

Il citato complesso residenziale è stato realizzato negli anni 1991/1993 con struttura in c.a. del tipo intelaiato e sistema di copertura a tetto.

Il Comune di Caltanissetta per la costruzione del medesimo complesso residenziale ha rilasciato in data 24/05/1991 la Concessione Edilizia n. 4987/28345 e successive varianti n. 3534 del 19/07/1993 e n. 32361 del 14/09/1995.

In data 16/07/1996 il complesso residenziale adibito ad uso di civile abitazione e boxes ha ottenuto l'abitabilità e l'agibilità dei locali con esclusione del piano terra dei tre edifici.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso complesso residenziale e dell'appartamento pignorato è da considerarsi normale.

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.

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Marzo 2014 è di Euro 121.500,00.

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

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.

m) - alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale

secondo le allegate "indicazioni" e d'acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati.

(Vedasi All."E" e "G").

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.

L'appartamento è occupato come abitazione principale dall'unico erede Signor XXXXX XXXXXXXX, figlio dei debitori esecutati ed entrambi deceduti; pertanto la quota di pertinenza del citato Signor XXXXX XXXXXXXX è del 100%.

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.

I coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, entrambi deceduti, hanno acquistato in regime di comunione dei beni il menzionato appartamento di civile abitazione non 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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

q) - dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

L'appartamento di civile abitazione, sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89 è dotato di attestato di certificazione energetica redatto dallo scrivente C.T.U. sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300. Dal calcolo effettuato si evince che la classe "G" è la classificazione energetica dell'appartamento. Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurito l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Comunicazione di fine lavori;
- C) certificato di abitabilità;
- D) Visura Catastale;
- E) Planimetria Catastale;
- F) Attestato di Certificazione Energetica;
- G) Documentazione fotografica, composta di n. 16 foto.

Caltanissetta, 03/06/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Gaetano Alfio Longo)

Il bene pignorato di proprietà di XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n. 89.

Lo stesso appartamento di civile abitazione è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 117, particella 836 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

L'appartamento confina con proprietà del Signor _____ ed è composto di quattro vani utili, cucina, bagno w.c., doppio servizio e ripostiglio.

Dalla disamina della Relazione ex Articolo 567 C.P.C. redatta in data 29/05/2000 dal Dott. Salvatore Romano, Notaio in Caltanissetta con studio in via Kennedy n. 46, si evince la conformità dei dati inerenti il bene pignorato.

I coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, entrambi deceduti, hanno acquistato in regime di comunione dei beni il menzionato appartamento di civile abitazione non di lusso.

Lo stesso appartamento è occupato come abitazione principale dal Signor XXXXX XXXXXXXX, figlio dei debitori esecutati.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Marzo 2014 è di Euro 121.500,00.

L'appartamento di civile abitazione, sito in Caltanissetta Via Ferdinando I° n.

89 è dotato di attestato di certificazione energetica, (Vedasi All."F").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it