

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura esecutiva immobiliare n. 12/2009 Reg. Gen. Es.

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

([REDACTED])

Contro:

[REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE
ed allegati

Località: Caltanissetta

Data: settembre 2010

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED] - [REDACTED] - fax [REDACTED] - e-mail: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. – Premessa	pag. 3
2. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
3. – Risposte ai quesiti peritali	pag. 5

Allegato A: Verbale di sopralluogo.

Allegato B: Stralcio planimetrico.

Allegato C: Planimetria catastale.

Allegato D: Visura per immobile.

Allegato E: Trasmissione copia relazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT.SSA [REDAZIONE]

1 - PREMESSA.

Con decreto di fissazione di udienza emesso in data 26 marzo 2010, lo scrivente arch. [REDAZIONE] iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta con il [REDAZIONE], veniva nominato esperto nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/2009 Reg. Gen. dell'Esecuzioni promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDAZIONE] e [REDAZIONE].

All'udienza del 23 giugno 2010, lo scrivente compariva alla sua presenza, prestava il giuramento di rito e riceveva il conferimento dell'incarico con le richieste di operazioni che di seguito si trascrivono:

- 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 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/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; 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 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;
- 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 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;
- 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 certificazione energetica e 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.

La S.V. autorizzava lo scrivente ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario; fissava il termine di giorni novanta per il deposito della relazione scritta.

La S.V. invitava, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis, disp. att. c.p.c., e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo e su supporto digitale

L'udienza per la comparizione delle Parti era già stata fissata per il 10 novembre 2010.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Previo avviso alle Parti, le operazioni peritali di sopralluogo si svolsero in data 20 luglio 2010 sui luoghi di causa, in via Mario Gori, n° 7 a Caltanissetta. In quella circostanza fu presente il

Durante la visita dell'immobile, il sottoscritto esperto eseguì una ricognizione generale dei luoghi e una documentazione fotografica e termografica.

Al termine fu redatto verbale che è stato incluso nell'allegato A.

Inoltre lo scrivente provvedeva a richiedere documentazione catastale presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta, inclusa negli allegati B, C e D nonché documentazione urbanistica presso il Comune di Caltanissetta.

Infine, per come disposto dalla S.V., copia della relazione veniva inviata al creditore procedente e al debitore (cfr. allegato E).

3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

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 consiste in un immobile sito a Caltanissetta in via Mario Gori n.7. Nell'immobile si accede attraverso la via Redentore, poi proseguendo per la via Salvatore Averna e infine per la via Mario Gori.

L'immobile è censito in catasto al Comune di Caltanissetta al foglio 127 particella n. 609 subalterno 5 piano 1ª categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita catastale €453,19 intestato a:

- 1) [redacted] a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- 2) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

L'indirizzo riportato in catasto è: via Redentore, 222.

Confina a Nord con area condominiale, a Est come ad Ovest con altra Ditta e a Sud con area condominiale

La visura catastale è inclusa nell'allegato D.

Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo è conforme alla planimetria catastale allegata.

Di seguito si riportano alcune fotografie che illustrano l'area dove sorge il fabbricato e lo spazio circostante l'immobile.



Immagine 1: vista aerea. Cerchiato l'immobile oggetto di stima.

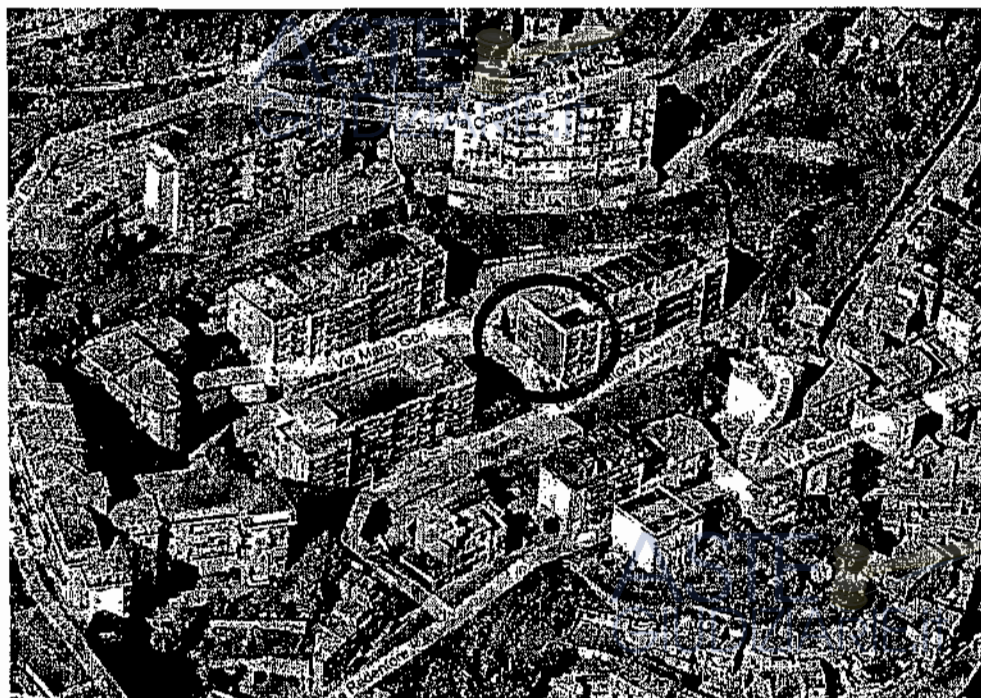


Immagine 2: vista aerea. Cerchiato l'immobile oggetto di stima.



Immagine 3: vista aerea. Il Cerchio inquadra il portone di Ingresso all'immobile oggetto di stima



Immagine 4: Vista del palazzo di via Mario Gori, il rettangolo indica il portone di ingresso al civico n.7

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;

L'immobile appartiene ai debitori che sono coniugati in regime di comunione dei beni. Non ci sono altri soggetti comproprietari.

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

- Atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] di Caltanissetta in data 15 marzo 2001 rep. n.57283, trascritto il 22.03.2001 ai nn.2955/2552, a favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted], e contro [redacted] con sede in [redacted].
- Atto di compravendita autenticato dal notaio [redacted] di Caltanissetta in data 16 novembre 1999 rep. n.55033, trascritto il 14.12.1999 ai nn.12392/10327, a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted], nato a [redacted] e [redacted], nata a [redacted].
- Atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] di [redacted] in data 21 dicembre 1979, trascritto il 4.1.1980 ai nn.124/108, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nata [redacted].

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

Il sottoscritto CTU non ha potuto visionare i documenti di carattere urbanistico, quali Elaborati di progetto, Concessione Edilizia, etc. custoditi presso gli uffici comunali in quanto sono acquisiti dalla Autorità Giudiziarica di Caltanissetta a seguito dell'apertura di procedimenti connessi alla frana avvenuta nel gennaio del 2009.

e) accerti se il bene immobile 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;

Il bene risulta regolarmente accatastato, come si evince dalla planimetria riportata nell'allegato D. La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

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;

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni:

1. Ipoteca iscritta in data 22 marzo 2001 ai nn.2956/233, per il montante di lire 340.000 (peri a Euro

175.595,35) in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 15 marzo 2001 in notar [REDACTED] di Caltanissetta, rep. n. 57284,

in favore di

[REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Roma

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

2. Ipoteca iscritta in data 27 marzo 1997 ai nn.2807/217, per il montante di lire 210.000 (pari a Euro 108.455,95) in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 25 marzo 1997 in notar [REDACTED] di Caltanissetta, rep.n.51249,

in favore di

"[REDACTED]" con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Roma

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Sul bene gravano le seguenti trascrizioni contro:

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16 gennaio 2008 ai nn.803/590

In favore di

"[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 10 aprile 2009 ai nn.5603/3998

In favore di

"[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

Considerata la tipologia di immobile (edificio) non è stato necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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:

Pur non avendo visionato la documentazione urbanistico-edilizia presso il Comune di Caltanissetta, sulla scorta dell'esame della documentazione catastale, si ritiene di potere considerare il palazzo dove è ubicato l'immobile, edificato con regolare Concessione Edilizia. Inoltre nell'immobile non è stata fatta nessuna opera suscettibile di sanatoria. Tale considerazione è supportata dal fatto che la planimetria catastale risulta conforme alla situazione riscontrata sui luoghi.

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;

L'immobile è occupato soltanto dai debitori. Non risulta pertanto che sia stipulato alcun contratto di locazione.

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 da stimare consiste in un appartamento di civile abitazione posto in un condominio con ingresso dalla via Mario Gori al numero civico 7. Nel gennaio 2009, a causa di un evento franoso che ha interessato la montagna antistante il fronte di ingresso del condominio, due operai che stavano lavorando, per conto del condominio di via Mario Gori 7, sono deceduti. Da allora per molti mesi, il Comune di Caltanissetta ha dichiarato inagibili gli immobili vietando l'accesso a tutti gli inquilini. Successivamente, dopo che è stato rimosso il pericolo, è stato consentito di ritornare nelle abitazioni. I coniugi [redacted] però non sono tornati nella abitazione.

L'immobile da stimare si sviluppa su un solo piano, con accesso al livello di poco rialzato rispetto all'ingresso della via Mario Gori. Ha una superficie coperta di mq. 135 oltre mq.10,20 di balconi. Entrando all'interno vi è la cucina con un servizio, proseguendo un bagno, poi la camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, altre due camere e un salone. Nella planimetria catastale il salone risulta più grande ma è stata operata una divisione con un pannello di legno (vedi planimetria di seguito riportata al punto m) Il fabbricato è stato costruito con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai sono realizzati con travetti in latero-cemento.

L'intero stabile condominiale è caratterizzato da una situazione di degrado diffuso. Dalla documentazione fotografica, che si riporta, si vede come nel fronte principale una vasta area di intonaco risulta mancante, inoltre, in molte parti esterne, aderenti l'immobile da stimare, i ferri della struttura sono scoperti. Diverse lesioni sono evidenti soprattutto sul fronte Sud (vedi immagine 9 e 10).

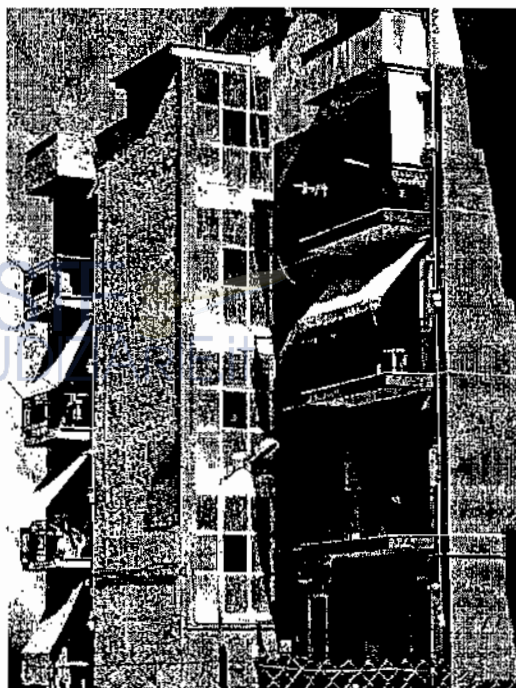


Immagine 5: vista esterna. Evidente il degrado del prospetto esterno



Immagine 6: vista del portone di ingresso.



Immagine 7: particolare del degrado riscontrato in prossimità del portone di ingresso.

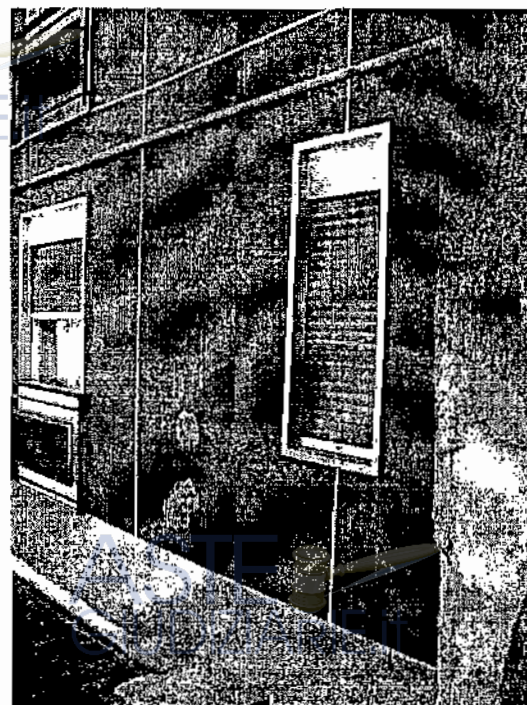


Immagine 8: particolare del degrado riscontrato nelle parti comuni.

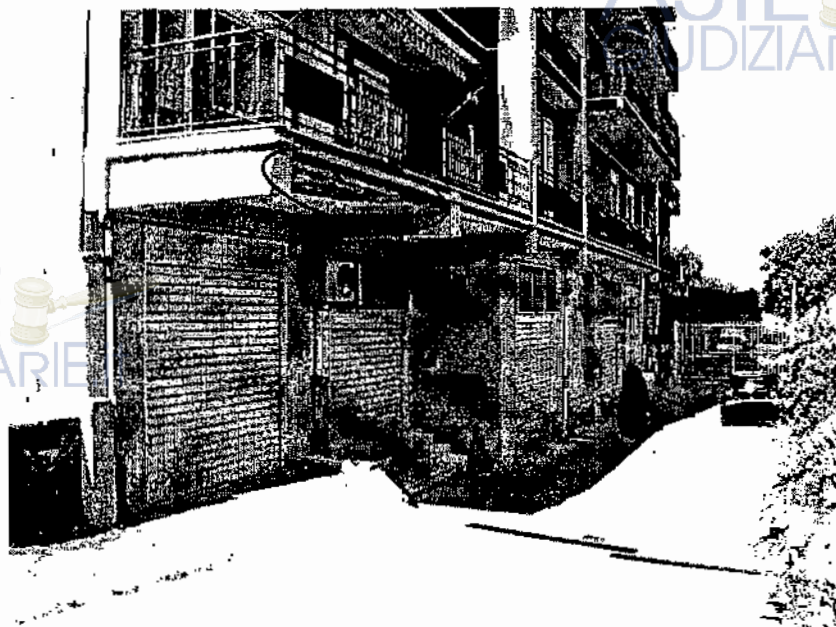


Immagine 9: vista del fronte posteriore. Evidenziata una situazione di forte degrado.

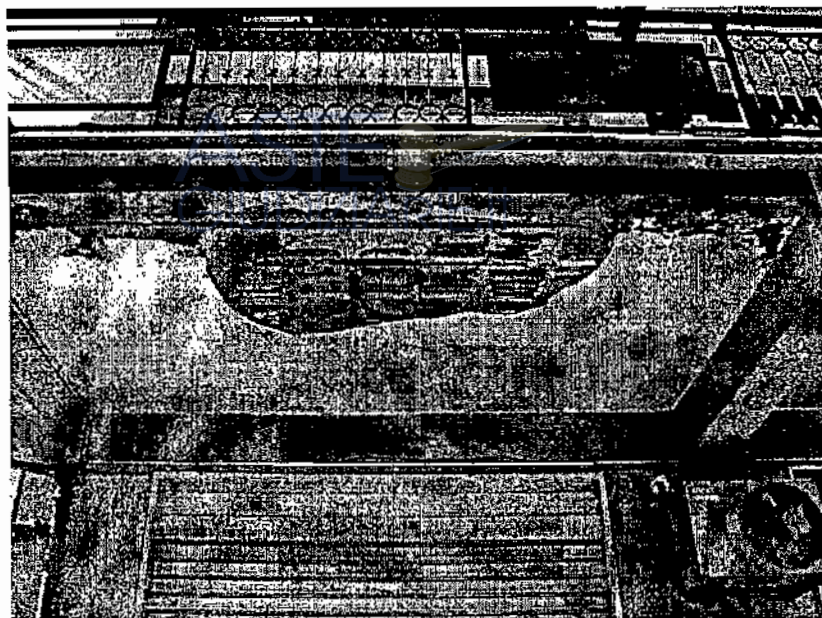


Immagine 10: particolare ravvicinato della immagine 9, sopra riportata.

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 ;

Per la valutazione dell'immobile si è fatto ricorso due criteri di stima in quanto il mercato immobiliare della zona presenta variabili alquanto pronunciate che lasciano margini di indeterminazione che vanno opportunamente corretti.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO. Ai fini della stima dell'immobile oggetto della presente perizia, si applica il *metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato*, che consiste nel valutare l'immobile oggetto della presente perizia paragonandolo ad altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e di cui si conosce il prezzo di avvenute compravendite.

Non sono state considerate le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di immobili lungo la via Vespri Siciliani e via Redentore, in quanto si ritengono lontani dalla realtà. Tale valutazione, infatti, considera immobili edificati in muratura e molti anni fa, invece, la via Mario Gori, che è limitrofa alla via Redentore, è sorta nell'ultimo ventennio con caratteristiche costruttive diverse.

Il sottoscritto CTU stima che immobili simili hanno un valore di mercato compreso tra €/mq.850,00 e €/mq.1.000,00 per le superfici residenziali..

Sull'immobile oggetto di perizia, pesa il giudizio negativo sulla condizione dovuta al degrado riscontrato. Ne consegue che il valore dell'immobile si attesta sul valore minore dell'intervallo considerato.

In ragione di ciò, si stabilisce il più probabile valore per unità di superficie, considerando i balconi per 1/3 della superficie .

- Calcolo: €/mq.850,00 * mq. 135 + (10,2 / 3) = €/mq.850,00 * mq.138,4 = € 117.640

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO. Si è ricorso al procedimento analitico per capitalizzazione del reddito: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato. Il metodo richiede di determinare preventivamente il tasso di capitalizzazione il quale se risulta basso vuol dire che il valore dell'immobile corrisponderà alla capitalizzazione di molti anni di reddito che il medesimo immobile produce; se invece il tasso è alto gli anni saranno di meno.

Tralasciando procedimenti di noiosa calcolazione, si ritiene di potere determinare il tasso di capitalizzazione nella misura del 4,0%. Pertanto posti i seguenti parametri:

A_m = €. 350,00 canone mensile ;

S = Spese per manutenzione e gestione nel corso dell'anno pari al 8% del reddito lordo;

Si ottiene $R_l = A_m \times 12 = 350,00 \times 12 = 4.200,00$ euro

avendo indicato con R_l il reddito lordo al quale vanno detratte le spese nella misura dell'8%.

Se ne deduce un reddito netto R_n pari a:

$R_n = (1 - S) \times R_l = 0,92 \times 4.200,00$ euro = 3.864,00 euro.

Capitalizzando il reddito netto con un tasso del 4,0 % si ottiene il valore capitale pari a:

euro $3.864,00 \times 100/4,0 = € 96.600,00$

VALUTAZIONE. Operando la media dei valori ottenuti si ottiene che il valore dell'immobile che è pari a € 107.120,00 espresso in cifra tonda **€107.000 (dicinci euro cantosettemila/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;

Risulta certamente più appetibile e funzionale la vendita in unico lotto. La vendita in due lotti presupporrebbe il frazionamento in due distinti sub modificando la distribuzione interna e realizzando quindi due distinti appartamenti: uno con accesso dal vano attualmente occupato dalla cucina e l'altro dall'attuale ingresso.

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;

La documentazione fotografica esterna è stata allegata in risposta al quesito contraddistinto con la lettera j). La planimetria catastale è sotto riprodotta ed è stata inclusa nell'allegato B.

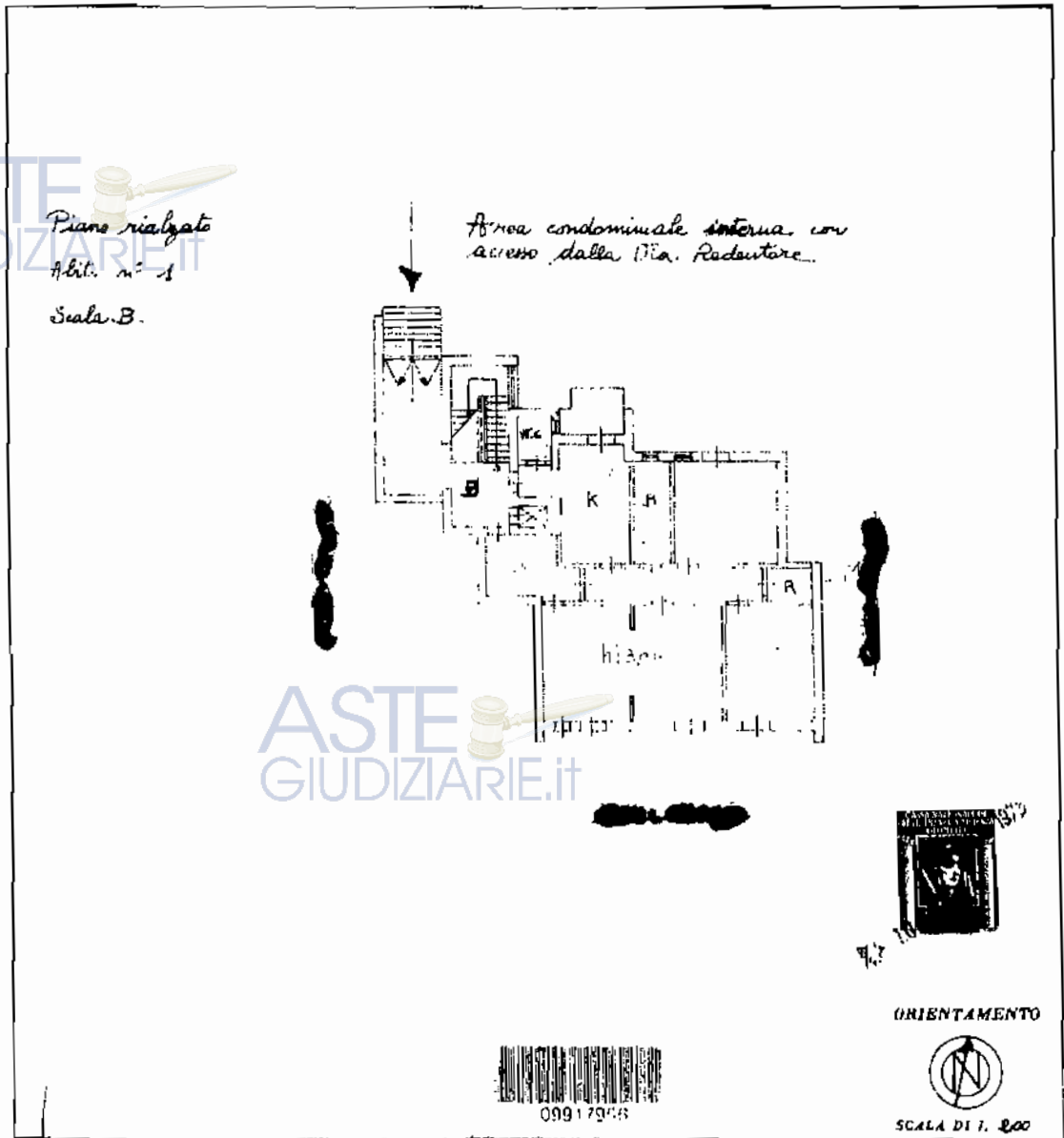


Immagine 11: riproduzione della planimetria catastale.

Di seguito si riporta la planimetria dell'immobile dove viene indicata, in rosso, la parete in legno rivestita con carta da parati realizzata per dividere il salone (vedi planimetria catastale - allegato B) e realizzare uno studio. Tale divisione, essendo realizzata con materiali facilmente rimovibili, non comporta nessuna autorizzazione edilizia e aggiornamento catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

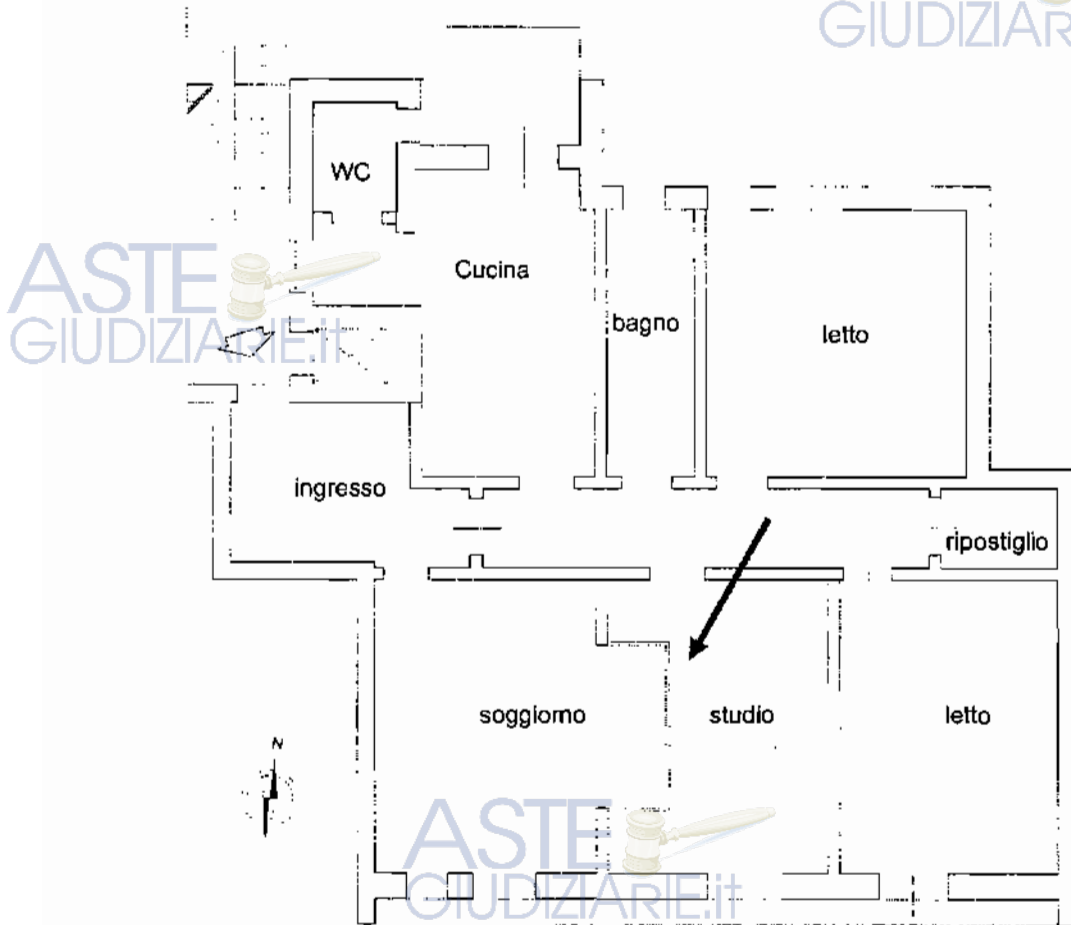


Immagine 12: planimetria generale. In rosso indicata la parete divisoria di recente realizzazione.
Di seguito si riporta una documentazione fotografica di ogni vano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immagine 13: vista dell'ingresso.

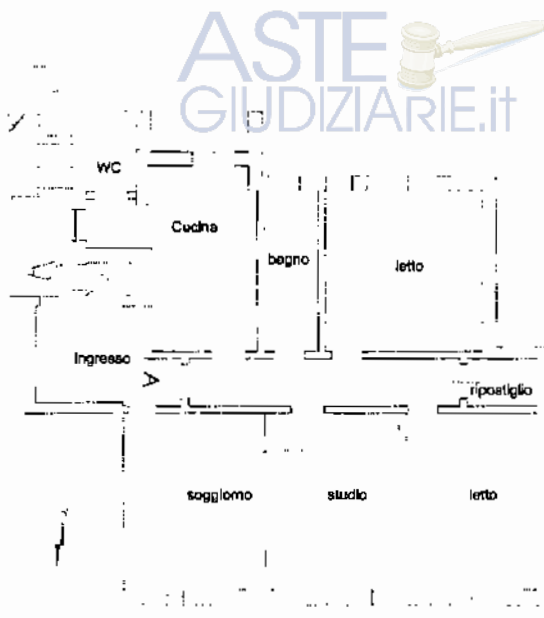


Immagine 14: il corridoio





Immagine 15: il bagno

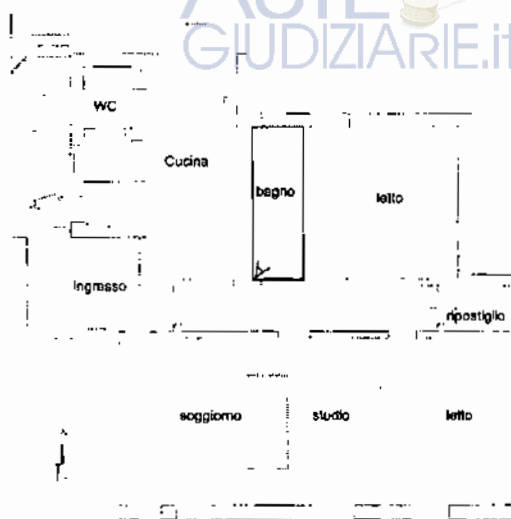


Immagine 16: la camera matrimoniale

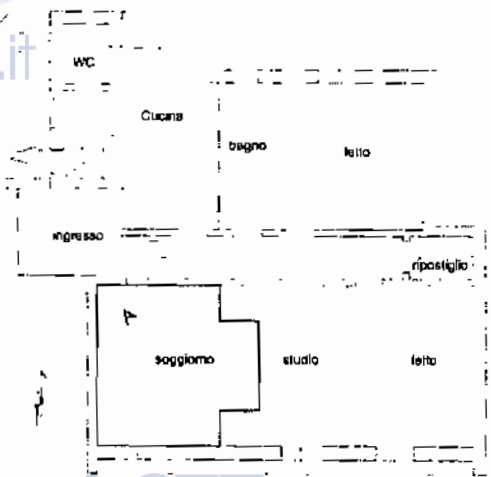




Immagine 17: lo studio.



Immagine 18: il soggiorno



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;

Il bene è indiviso, entrambi i coniugi hanno una propria quota di pertinenza del 50%.

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;

L'immobile deve considerarsi esente dal pagamento IVA in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa. Infatti, poiché i soggetti pignorati non svolgono attività di impresa costruttrice, l'eventuale e ulteriore trasferimento non è soggetto al pagamento dell'iva. Ai sensi della vigente normativa il bene non presenta caratteristiche che possano farli considerare 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 risultano corretti.

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

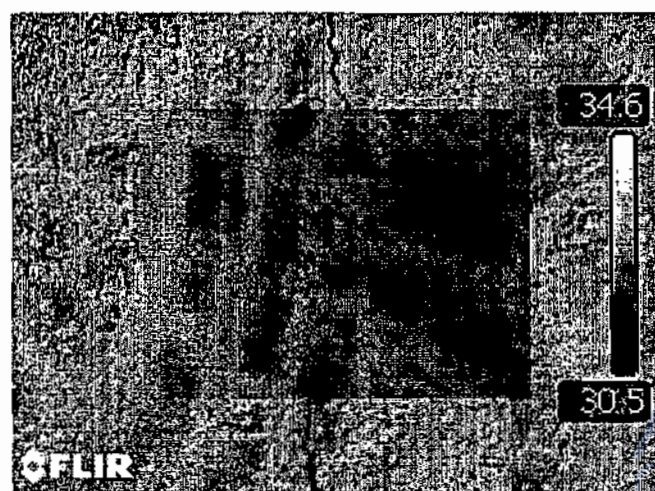
L'immobile non è dotato di certificazione energetica.
Per una valutazione energetica, al fine di rappresentare irregolarità termiche all'interno dei componenti dell'involucro edilizio, lo scrivente esperto ha fatto ricorso alla termografia che permette di osservare come un irregolarità termica si traduce in variazione superficiale della struttura. L'analisi termografica è stata condotta su alcune pareti determinando la temperatura superficiale, ottenuta dalla misurazione della temperatura apparente di radiazione per mezzo di un sistema sensibile alla radiazione infrarossa. La strumentazione utilizzata è stata la termocamera. In questa sede si è proceduto con un'analisi qualitativa che ha permesso una rapida identificazione di eventuali difetti sulla base dei termogrammi. In corrispondenza degli infissi sono state riscontrate irregolarità dovute alla tipologia dei materiali utilizzati.



Termografia della parete esterna e dell'infisso



Vista termografica comparativa di due infissi



Studio termografico di una lesione riscontrata nel balcone - prospetto posteriore

Si consiglia la completa sostituzione degli infissi esterni al fine di migliorare il confort abitativo. Il costo di tale intervento può variare a seconda della tipologia prescelta. Volendo, per necessità peritall, indicare un costo medio, si può ritenere congruo un costo di 11.000 euro.

Caltanissetta, 21 settembre 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto nominato
(██████████)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
(██████████)

(██████████)

(██████████)

Il giorno venti dell'anno due mila dieci
del mese di luglio hanno avuto inizio
le operazioni pendenti della Procedura
Esecutiva immobiliare n° 12/2009 promossa

da ~~_____~~ contro ~~_____~~
Alla ora 16.00 il sottoscritto, dopo aver
avvertito le parti a mezzo raccomandata
A/R si è recato nell'immobile posto
in Via Mario Gori 7 a Caltanissetta

Il Sig. ~~_____~~ ha partecipato
alle operazioni pendenti di sopralluogo.
Il sottoscritto ha verificato lo stato
di fatto, ha effettuato un rilievo
grafico e fotografico dei luoghi e
inoltre ha effettuato scatti fotografici
con una termocamera. Il sottoscritto

ha preso appunti: i - fogli separati.
Durante il sopralluogo il sottoscritto
ha verificato la corrispondenza dello
stato di fatto con la planimetria
contestuale.

Il Sig. ~~_____~~ ha detto che
l'immobile attualmente non è
abitato da nessuno, dopo che
nel gennaio 2009 un episodio

franceso, ripartito tra l'altro sulla stampa locale, ha interrotto lavori che il condominio stava svolgendo in un'area condominiale connessa alla morte di due persone.

Attualmente vi è una situazione giudiziaria in corso.

Il condominio sta provvedendo a contabilizzare i lavori da farsi allo stato attuale ancora non si conosce l'entità dell'intervento. Il condominio è gestito da un amministratore esterno; la signora [REDACTED]

L'immobile è stato inagibile dal gennaio 2009 al dicembre 2009, pertanto non abitato. Dopo tale data il signor [REDACTED] ha preferito non abitarlo, infatti l'intenza elettrica e del gas risultano disattivate.

Alle ore 17,00 non essendo da oggi per il presente verbale viene fatto, confermato e sottoscritto.