

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Causa di espropriazione immobiliare iscritta al n° 6/2010 R.G.Es.

TRA
ASPRA FINANCE S.P.A (AVV. S. MANCUSO)
CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Caltanissetta, 18.01.2012

**Il C.T.U.
F.to Dott. Ing. Luigi Danilo Rizza**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Causa di espropriazione immobiliare iscritta al n° 6/2010 R.G.Es.

TRA

ASPRA FINANCE S.P.A (AVV. S. MANCUSO)

CONTRO

La presente relazione è stata disposta dal Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltanissetta Dott. Fragalà Alfio Gabriele al fine di rispondere ai quesiti formulati dallo stesso.

In data 11/08/2011 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 26/10/2011 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 16/11/2011 dalle ore 16,00 alle ore 16,15 in Contrada Mariano a Riesi (CL), alla presenza della sig.ra [redacted] e del marito sig. [redacted] (Ved. All. A).

Dopo avere dato lettura del verbale di conferimento incarico, il sig. [redacted] con atteggiamento ostile non ha permesso allo scrivente di procedere allo svolgimento delle operazioni peritali. Alle 16,15 il sottoscritto è stato costretto dal sig. [redacted] ad abbandonare l'immobile, con modi poco civili ed in maniera brusca.

Nonostante non sia stata data la possibilità di effettuare un'adeguata ispezione dell'immobile e di acquisire una documentazione fotografica, lo scrivente ritiene comunque di potere rispondere al mandato del sig. Giudice.

A tal proposito 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. Salvatore Romano datata 14/07/2010 e depositata in cancelleria il 29/07/2010.

- 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 un appartamento urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Riesi (CL), in Contrada Mariano S.S. 190, posto al piano primo e confinante con proprietà _____, vano scala e corte comune (Ved. All. B).

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio di mappa n° 37, particella 319 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, piano 1°, Contrada Mariano, R.C. €. 426,08 (Ved. All. B).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a tetto e rifinitura con intonaco esterno del tipo Li Vigni.

L'interno dell'appartamento è composto da un salone, un soggiorno, una cucina, tre stanze da letto, un bagno, un ripostiglio ed un w.c.. La pavimentazione di tutte le stanze è in parte in greis porcellanato ed in parte in monocottura, mentre quella

della cucina e dei bagni è in greis porcellanato. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura o carta da parati. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolica. Gli infissi esterni sono in alluminio 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 è da considerarsi normale.

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;*

L'immobile risulta di proprietà della signora:

- nata a [REDACTED] il
proprietario per 1/1;

I coniugi risultano in regime patrimoniale della separazione dei beni.

Non risulta che la sig.ra [REDACTED] sia in comproprietà con altri soggetti.

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

L'immobile in oggetto è di proprietà della signora [REDACTED] ed è a lei pervenuto in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Giangaspere Sparti di Camporeale il 16/09/1992, rep. n. 1361 e racc. n. 775, trascritto il 07/10/1992 ai nn. 10926/9236.

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. Salvatore Romano datata 14/07/2010 e depositata in cancelleria il 29/07/2010 ed i dati riportati nella ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 08/11/2011 (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 dell'immobile è la seguente:

L'immobile (foglio 37 particella 319/6) risulta regolarmente censito presso il N.C.E.U. del Comune di Riesi, la categoria catastale, *abitazione di tipo civile*, risulta conforme alla sua descrizione. E' redatta la planimetria catastale del bene.

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 rilasciata, in data 08/11/2010 dalla Agenzia del Territorio di Caltanissetta, l'ispezione ipotecaria ((Ved. All. C), ha rilevato che esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tale certificazione è di seguito descritta:

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

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

Contro.

Data: del 14/12/2004 ai nn. 18199/4085

Immobili in oggetto: Appartamento in Riesi Contrada Mariano.

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

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

Contro

Data: del 12/09/2006 ai nn. 17005/4984

Immobili in oggetto: Appartamento in Riesi Contrada Mariano.



Atto esecutivo o cautelare:

A favore: Aspra Finance S.p.A.

Contro:

Data: del 02/03/2010 ai nn. 3344/2146

Immobili in oggetto: Appartamento in Riesi Contrada Mariano.



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 Riesi, l'immobile insiste su un'area definita zona "C4 – Ambito n.1" denominata " area che presenta vocazione ad accogliere attività produttive-artigianali, industriali, ricettive miste alla residenza".

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;*

L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

La sig.ra _____ ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria n. 1020/86 del 28/04/1995 ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85, per avere costruito



una sopraelevazione di un primo piano eseguita su un'area di cui la stessa è proprietaria.

Si fa presente che ad oggi non è stata presentata domanda di rilascio di abitabilità o d'uso. Lo scrivente dichiara che ad oggi non sussistono motivi ostativi al rilascio del certificato di abitabilità previa presentazione della relativa domanda.

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'immobile è attualmente occupato da:

-
-
-

Non risulta che ci siano persone che abitino l'immobile a titolo diverso da quello sopra descritto; 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 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:

Appartamento sito a Riesi in contrada Mariano, costruito all'inizio degli anni 80, con una superficie complessiva di circa mq. 196,00 e con al proprio servizio una

corte comune (a tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato) di mq. 2740,00.

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio di mappa n° 37, particella 319 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, piano 1°, Contrada Mariano, R.C. €. 426,08 (Ved. All. B).

L'interno dell'appartamento è composto da un salone, un soggiorno, una cucina, tre stanze da letto, un bagno, un ripostiglio ed un w.c.. La pavimentazione di tutte le stanze è in parte in greis porcellanato ed in parte in monocottura, mentre quella della cucina e dei bagni è in greis porcellanato. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura o carta da parati. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolica. Gli infissi esterni sono in alluminio 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.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a tetto e rifinitura con intonaco esterno del tipo Li Vigni.

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

L'immobile non è di interesse storico o artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1089. Non risultano altri vincoli di natura e altri diritti gravanti sul fabbricato; il bene è alienabile e non gode 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 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. 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 in contrada Mariano a Riesi – part. 319/6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani e rendita €. 426,08.

Superficie utile mq. 176,08

Superficie non residenziale mq. 33,52

Superficie complessiva mq. $176,08 + 60\% (mq. 33,52) = mq. 176,08 + mq. 20,11 = mq. 196,19$

Valore medio venale Euro 900,00 /mq .

Il più probabile valore venale dell'immobile oggetto d'esproprio (giusto prezzo dello stesso immobile in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo I° semestre 2011 è quindi:

$mq. 196,19 \times Euro 900,00/mq. = Euro 176.571,00$

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'immobile, 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;

Poiché non è stato possibile acquisire una documentazione fotografica dei vani dell'appartamento, si allega alla presente la sola documentazione fotografica esterna.



ingresso fabbricato



fabbricato



vista appartamento lato Sud

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;

Il bene di proprietà della sig.ra _____ come spiegato precedentemente, non risulta divisibile.

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 il bene oggetto dell'Esecuzione, i dati completi della rendita necessaria al calcolo per il pagamento dell'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.

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.

17) 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 la spesa necessaria per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Con riferimento alla certificazione energetica, l'immobile 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 E.

Al fine di adeguarlo alle caratteristiche prestazionali oggi richieste per gli edifici di nuova costruzione (ric conducendolo, per esempio, alla classe "D"), 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	€ 30.000
2) Trattamento pareti ed opere murarie	€ 20.000
3) Impianto termico	€ 5.000
4) Progetto e Certificazioni	€ 2.000
	€ 57.000

Ne consegue un costo di massima di € 57.000 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. Fragalà Alfio Gabriele per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.

ALLEGATI

- A) Verbale di visita;
- B) Visura e planimetria catastale;
- C) Ispezione Ipotecaria.

Caltanissetta, 18.01.2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

F.to Dott. Ing. Luigi Danilo Rizza

ASTE
GIUDIZIARIE.it