

7

Tribunale di Caltanissetta
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto	Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n° 38/2012	
	Promossa da	COOPERATIVA EDILIZIA
	Nei confronti di	██████████ ██████████ ██████████

Giudice Esecuzione	Dott. Gaetano Sole
Esperto Tecnico	Dott.ssa Arch. Fiorella Formica

Relazione di consulenza tecnica





INDICE:

1. **Oggetto;**
2. **Premessa;**
3. **Inizio operazioni peritali;**
4. **Verifica della provenienza e della titolarità del bene;**
 - 4.1. **Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**
 - 4.2. **Ricostruzione della titolarità del bene e regime patrimoniale dei debitori;**
5. **Bene da stimare;**
 - 5.1. **Dati identificativi catastali ;**
 - 5.2. **Descrizione del bene;**
 - 5.3. **Analisi della-legittimità urbanistica e della situazione catastale;**
 - 5.4. **Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;**
 - 5.5. **Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare;**
 - 5.6. **Stato detentivo del bene;**
6. **Metodo e Stima del bene:**
 - 6.1. **Analisi delle caratteristiche del bene;**
 - 6.2. **Scelta del criterio di stima del bene;**
 - 6.3. **Stima del bene;**
7. **Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica;**
8. **Conclusioni e quadro riassuntivo;**
9. **Allegati.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Oggetto.

Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n° 38/2012, promossa da **COOPERATIVA EDILIZIA** nei confronti delle ditte

2. Premessa.

La sottoscritta Arch. Fiorella Formica è stata nominata Esperto Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott. Gaetano Sole, prestando giuramento di rito all'udienza del 28.11.2012, ed accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *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;*
- 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 bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di 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 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;*
- 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 bene 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 un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*



- i) 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;
- 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, 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.);
- 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 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;
- 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) Indichi se l'immobile sia dotato di certificazione energetica allegandola, ove esistente,. In caso negativo dica l'esperto se sia possibile ottenerla in relazione alle condizioni dell'immobile ed il costo economico per adeguarlo alla normativa energetica.

3. Inizio operazioni peritali.

Attraverso raccomandate A/R, il sottoscritto Esperto Tecnico comunicava alle parti interessate la data di inizio delle operazioni peritali.

Giorno 18 Dicembre, presso il luogo dell'incontro, la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali, alla sola presenza del sig. _____ che ha permesso l'accesso al bene pignorato consentendo di effettuare un'accurata ricognizione della proprietà immobiliare sita in via Monsignore Ignazio Zuccaro 14 del Comune di Caltanissetta.

Il sig. _____ non essendo presente alla data di inizio delle operazioni peritali, è stato contattato dalla stessa per le vie brevi, rendendosi disponibile per fissare un'ulteriore incontro.

Giorno 17 Gennaio si riaprono le operazioni peritali procedendo ad accertare gli immobili di proprietà del sig. _____ siti in via Cardinale Nava 8, ed in c/da Savarino-Niscima 14 entrambi ricadenti in territorio di Caltanissetta. Degli immobili pignorati è stato realizzato un rilievo fotografico che costituisce parte integrante della presente consulenza.

Durante le fasi di indagine si sono effettuate ricerche presso gli uffici della P.A. al fine di verificare la legittimità urbanistica e la regolarità catastale degli immobili di cui trattasi. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si sono condotte opportune indagini, compulsando esperti del settore immobiliare avvalendosi contestualmente, dalle indicazioni riportate nelle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

4. Verifica della provenienza e della titolarità del bene.

4.1. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Per esemplificare la consultazione della perizia, la sottoscritta ha preferito schematizzare gli immobili identificandoli nel modo seguente:



Numero	Identificazione dell'immobile	Identificazione Catastale	Proprietà
1	Immobile per civile abitazione sito in via Monsignore Ignazio Zuccaro n° 14(Caltanissetta)	F. 94 P. 269 Sub. 5 A/3 Piano Secondo	
2	Immobile per civile abitazione sito in c/da Savarino- Niscima (Caltanissetta)	F. 116 P. 460 Sub. 5 A/3 Piano Terra	
3	Immobile per civile abitazione sito in via Cardinale Nava n° 8 (Caltanissetta)	F. 297 P. 705 Sub. 11 A/4 Piano Primo	

4.2. Ricostruzione della titolarità del bene e regime patrimoniale dei debitori.

Dall'analisi degli atti contenuti nel fascicolo e dagli estratti degli atti di matrimonio richiesti dallo scrivente Esperto Tecnico, si attesta:

che i sig. nato a nata a hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni. Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Caltanissetta risulta che con atto redatto il 26/06/2012 dal Notaio Dott. Giuseppe Pilato, i coniugi di cui trattasi, hanno cambiato il regime patrimoniale istituendo il regime di separazione dei beni. Si osserva che la data di inizio del nuovo regime patrimoniale di separazione dei beni (26/06/2012) risulta successivo all'atto di pignoramento del 13/04/2012, pertanto alla data del pignoramento i coniugi risultavano in comunione dei beni:

che i sig. nato a nata hanno contratto matrimonio il in regime di separazione dei beni.



Bene numero 1:

Con riferimento all'immobile pignorato sito in Caltanissetta in via Monsignore Ignazio Zuccaro n° 14, piano secondo, il Notaio Girolamo Scozzaro ne dichiara la **piena proprietà al sig.**

....., pervenuta giusto atto di compravendita, rogato dal notaio G. Pilato di Caltanissetta il 30/01/2002 rep. N° 72736, trascritto il 04/02/2002 ai n.ri 902/1020, dall'Istituto Autonomo Case Popolari. A detto istituto il bene era a sua volta pervenuto subentrando nella titolarità dei beni facenti capo alla Gestione Speciale per le case popolari dell'Ente Zolfi Italiano soppresso ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 30/12/72 n°1036.

Bene numero 2:

Con riferimento all'immobile pignorato sito in Caltanissetta in via Savarino-Niscima posto al piano terra, il Notaio Girolamo Scozzaro ne dichiara la **piena proprietà al sig.**

..... attraverso atto di compravendita rogato dal notaio S. Romano il 28/09/2000 (rep. 188700) trascritto il 10/10/2000 ai n.ri 9715/8153, A quest'ultima il bene in oggetto è a sua volta pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal notaio S. Romano il 27/10/1992 (rep. 122375/11196) trascritto a Caltanissetta il 30/10/92 ai n.ri 11791/997:

..... A questi, a loro volta, l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal notaio S. Romano il 21/10/1986 (rep. 57910/5809) trascritto il 14/11/1986 ai n.ri 12336/10377 da

Bene numero 3:

Con riferimento all'immobile pignorato sito in Caltanissetta in via Cardinale Nava 8, piano primo, il Notaio Girolamo Scozzaro ne dichiara la **piena proprietà al sig.**

..... attraverso atto di compravendita rogato dal notaio S. Romano il 29/03/2004 (rep. 222751/21742) trascritto il 24/04/2004 ai n.ri 6724/5050, A quest'ultima il bene in oggetto pervenne, quanto alla nuda proprietà, per successione alla morte (n° 15 volume 1185 Ufficio del registro di Alessandria), e successiva riunione di usufrutto alla morte

..... Pervenuti a loro volta a seguito di atto rogato dal notaio G. Ielo di Caltanissetta lo 05/02/1992 (rep. 151373) trascritto a Caltanissetta il 20/02/1992 n.ri 2613/2283



5. Beni da Stimare.

Bene numero 1:

Immobile per abitazione di tipo economico sito in Caltanissetta in via Monsignore Ignazio Zuccaro n° 14, piano secondo. Si osserva che il bene pignorato costituisce un **lotto unico** destinato alla vendita.

Bene numero 2:

Immobile per abitazione di tipo economico sito in Caltanissetta in via Savarino-Niscima, piano terra. Si osserva che il bene pignorato costituisce un **lotto unico** destinato alla vendita.

Bene numero 3:

Immobile per abitazione di tipo popolare sito in Caltanissetta in via Cardinale Nava 8, piano terra. Si osserva che il bene pignorato costituisce un **lotto unico** destinato alla vendita.

5.1. Dati identificativi catastali.

Bene numero 1:

Abitazione di tipo economico, censito al N.C.E.U. Foglio 94, Particella 269, Sub. 5 Categoria A/3, vani 5, con R.C. L. 700.000, piano secondo.

Bene numero 2:

Abitazione di tipo economico, censito al N.C.E.U. Foglio 116, Particella 460, Sub. 5 Categoria A/3, vani 3,5, con R.C. € 177,14, piano terra, con accessorio comune non censibile (sub 1) anche ad altri sub.

Bene numero 3:

Abitazione di tipo popolare, censito al N.C.E.U. Foglio 297, Particella 705, Sub. 11 Categoria A/4, vani 2,5, con R.C. € 77,73, piano primo.





5.2. Descrizione del bene.

Bene numero 1:



L'immobile oggetto di stima è sito nella periferia est del territorio di Caltanissetta, all'interno del Villaggio Santa Barbara, distante circa quattro chilometri dal perimetro urbano del Capoluogo. Trattasi di un appartamento a secondo piano appartenente ad una delle palazzine site tra via Monsignore Ignazio Zuccaro e via Terra Magra (traverse del Corso Italia), realizzate dall'Ente Zolfi Italiano come alloggi popolari. Il bene pignorato presenta una pianta articolata in due rettangoli leggermente sfalsati, con l'ingresso sul corridoio dal quale si distribuiscono i diversi ambienti. Esso è costituito da cucina con balcone, ad oggi chiuso con struttura precaria amovibile, bagno, due camere da letto, soggiorno, camerino con accesso dal balcone e lavanderia. Le rifiniture sono di qualità medio-basse, pareti e soffitto non sono adeguatamente coibentate, la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in gres di diverso tipo nei diversi ambienti, le pareti sono intonacate e gli infissi in alluminio. La copertura in corrispondenza del balcone su via M. I. Zuccaro, risulta realizzata con struttura precaria in ferro e lamiera grecata, che palesemente non risultano integrati nell'originario prospetto e scevro da qualunque tipo di autorizzazione. L'impianto elettrico è presente ma necessita di una revisione generale, il sistema di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è garantito da una caldaia a metano.

Bene numero 2:

L'immobile oggetto di stima è sito nella periferia sud/ovest del territorio di Caltanissetta, distante circa cinque chilometri dal perimetro urbano del Capoluogo. Trattasi di un appartamento a piano terra sito in contrada Savarino-Niscima, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato, avente accesso da una stradella condominiale che si diparte dalla strada provinciale n° 5 Caltanissetta San Cataldo. Antistante l'ingresso dell'immobile, è presente un cortile che catastalmente è identificato con il sub 1 che risulta bene accessorio comune non censibile di pertinenza anche di altri beni. Il bene è composto di ingresso su cucina, dalla quale si accede ad un ampio terrazzo, confinante con lo spazio comune precedentemente descritto, con strada carrabile e con la pertinenza dell'immobile adiacente, disimpegno, lavanderia e camera con bagno annesso. Le rifiniture sono di qualità medio-basse, con pareti intonacate, rivestimento di piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 3,00 m per il bagno e pavimentazione in gres. Gli ambienti sono adeguatamente



arieggiati e ben illuminati da finestre in alluminio. L'impianto elettrico è presente, il sistema di riscaldamento è caratterizzato da radiatori e caldaia, la quale garantisce l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria.

Bene numero 3:

L'immobile oggetto di stima è sito all'interno del Centro Storico di Caltanissetta, in via Cardinale Nava 8, una traversa di via Vespri Siciliani. Costituisce il piano primo di una palazzina storica in pessime condizioni di conservazione sia igieniche. Dal portoncino d'ingresso si accede all'appartamento attraverso una rampa di scale sulla quale si affacciano gli ingressi di altre due proprietà. L'immobile si articola in due vani più accessori. E' sprovvisto di impianto elettrico, di riscaldamento e di acqua calda.

5.3. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.

Bene numero 1:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 94, Particella 269, Sub. 5. Planimetricamente si riscontra **corrispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza catastale**, ad eccezione di una **modifica interna** consistente nella realizzazione di un ambiente lavanderia con la conseguente riduzione della camera da letto. Inoltre si riscontra la **realizzazione di un'ulteriore apertura sul balcone del prospetto principale** in corrispondenza dell'ambiente lavanderia. Dalle indagini esperite è emerso che l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta non possiede alcuna documentazione in merito alla pratica originale relativa all'immobile in oggetto, demandando la competenza all'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), in qualità di Ente Gestore delle case popolari. Quest'ultimo in merito alle richieste di acquisizione della documentazione effettuate dalla scrivente, ha fornito lo stralcio della planimetria originale dell'alloggio trasferito a suo tempo al ... con il rispettivo atto di vendita, non allegando nessun'altra documentazione relativa alla legittimità urbanistica. Da codesto atto si evince la dichiarazione da parte del dr. Augello Raimondo in qualità di rappresentante dell'I.A.C.P. che *"la costruzione dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e risalente a data anteriore al 1° settembre 1967"* (data di stesura del primo P.R.G. del Comune di Caltanissetta).



Altresì nell'atto di vendita si riporta testualmente: "la parte acquirente dichiara di avere effettuato modifiche al balcone dell'alloggio e per questo è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 art. 35, al Comune di Caltanissetta in data 24.06.1987 prot.n. 23536".

Dall'analisi della documentazione catastale risulta una variazione della suddetta planimetria con un ampliamento volumetrico dell'immobile risalente all'11.07.2001, data antecedente all'acquisto del sig.

La sottoscritta, avendo esteso le indagini per l'acquisizione della pratica in questione all'U.T.C., ha rilevato una difformità tra la planimetria catastale in cui si evince la chiusura di una parte del balcone prospiciente la via M. I. Zuccaro (in difformità al progetto originale fornito dell'I.A.C.P.), e la richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria per la realizzazione e chiusura di un balcone prospiciente la via Terramagra.

In definitiva, dalla documentazione riscontrata, la scrivente evidenzia che **la costruzione dell'immobile risulta conforme urbanisticamente, che le modifiche interne sono state realizzate senza l'adeguata comunicazione all'U.T.C., che la realizzazione di una nuova apertura sul prospetto principale non risulta conforme al progetto originale, che la realizzazione e chiusura del balcone prospiciente la via Terramagra è oggetto di sanatoria ancora in fase di rilascio e che la chiusura del camerino sul balcone prospiciente la via Zuccaro risulta abusiva e difforme allo strumento urbanistico, rendendone necessaria la demolizione ed il ripristino allo stato originale.**

Nel paragrafo 6.2 saranno stimati, in via presuntiva, i costi per ricondurre il bene a legittimità urbanistica.

Bene numero 2:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 116, Particella 460, Sub. 5. Planimetricamente si riscontra una perfetta **corrispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza catastale.** Risulta di proprietà del sig. _____ in forza della Concessione Edilizia N° 22125 del 28 Luglio 1978 rilasciata alla ditta costruttrice _____ e con successiva concessione edilizia in sanatoria n° 47496/41904 dell'11 Aprile 1994 rilasciata alla ditta _____ (in qualità di ex proprietario). Urbanisticamente si riscontra una **corrispondenza della sagoma tra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alla Concessione Edilizia,** acquisiti in copia presso l'U.T.C. di Caltanissetta, **ad eccezione di una irrilevante variazione interna costituita dalla presenza di un bagno realizzato all'interno della camera da letto con relativa finestra non autorizzata.**



L'accesso dalla strada pubblica viene garantito da un'area identificata come accessorio comune non censibile (sub. 1).

Si evidenzia che l'immobile oggetto del pignoramento ha acquisito **Certificato di Agibilità n° 41904 rilasciato il 5 Maggio 1994.**

Nel paragrafo 6.2 saranno stimati, in via presuntiva, i costi per ricondurre il bene a legittimità urbanistica.

Bene numero 3:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 297, Particella 705, Sub. 11. Planimetricamente si riscontra una perfetta **corrispondenza della sagoma dell'immobile tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ma risultano delle difformità relative alla chiusura di una finestra, la realizzazione di un bagno e la sostituzione di una porta con una piccola finestra.** All'U.T.C. non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile oggetto del pignoramento, a tal proposito la scrivente evidenzia che l'immobile risulta censito al N.C.E.U. in data 05-12.1939, anteriormente all'entrata in vigore della Prima legge Urbanistica 1150 del 1942, nella quale si rendeva obbligatorio il rilascio della Licenza Edilizia per qualunque tipo di costruzione, e comunque anteriormente alla stesura del primo strumento urbanistico del Comune di Caltanissetta (P.R.G.) del 1987. In definitiva si può, quindi, affermare che **l'immobile risulta urbanisticamente conforme essendo stato, lo stesso, realizzato anteriormente alle norme che istituiscono la regolarità del rilascio di eventuali autorizzazioni.**

Nel paragrafo 6.2 saranno stimati, in via presuntiva, i costi per ricondurre il bene a legittimità urbanistica.

5.4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Con riferimento all'immobile pignorato di **proprietà del** (immobile 1), dalla nota di trascrizione a firma del Conservatore delegato si evince che **non risultano trascritti pignoramenti immobiliari o sequestri conservativi annotati di sentenza di convalida.**

Con riferimento agli immobili pignorati di **proprietà de'** (immobile 2 e 3), dalla nota di trascrizione a firma del Conservatore delegato si evince che **non**



risultano trascritti pignoramenti immobiliari o sequestri conservativi annotati di sentenza di convalida. Altresì si evidenzia che nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. Redatta dal Notaio G. Scozzaro, in riferimento all'immobile 2, risulta anteriormente alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 28.12.2000 ai n.ri 12670/1268, a garanzia di un contratto di mutuo ricevuto dal notaio S. Romano di Caltanissetta in data 21.12.2000 rep. n. 191168, di 51.645,69 euro, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede a Roma.

Gli immobili non hanno caratteristiche di lusso ed i costi e gli oneri (IVA ecc...) legati al trasferimento della proprietà al momento della vendita, dipendono dalle condizioni e dal regime fiscale dell'acquirente.

5.5. Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.

Bene numero 1:

La quota pignorata risulta essere intera.

Bene numero 2:

La quota pignorata risulta essere intera.

Bene numero 3:

La quota pignorata risulta essere intera.

5.6. Stato detentivo del bene.

Bene numero 1:

Al momento del sopralluogo il locale oggetto del pignoramento risulta abitato dagli attuali proprietari i coniugi.





Bene numero 2:

Al momento del sopralluogo il locale oggetto del pignoramento non risulta locato.

Bene numero 3:

Al momento del sopralluogo il locale oggetto del pignoramento non risulta locato.

6. Metodo e Stima del Bene.

6.1. Analisi delle caratteristiche del bene.

Bene numero 1:

Come già ribadito, l'immobile è sito nella periferia est del territorio di Caltanissetta, all'interno del Villaggio Santa Barbara, distante circa quattro chilometri dal perimetro urbano del Capoluogo. Non presenta grande appetibilità sul mercato immobiliare, poiché risulta distante dal centro urbano e con caratteristiche intrinseche di qualità medio-basse per la scelta delle finiture e delle scarse condizioni generali dello stato di conservazione, altresì l'immobile presenta buone caratteristiche estrinseche essendo inserito all'interno di un quartiere del tutto autonomo e ricco di servizi.

Bene numero 2:

L'immobile è sito nella periferia sud/ovest del territorio di Caltanissetta, distante circa cinque chilometri dal perimetro urbano del Capoluogo. Presenta discrete caratteristiche estrinseche poiché pur essendo abitazione a piano terra di tipo economico, l'area ricade all'interno di un contesto prevalentemente residenziale. Nella complessità l'immobile è caratterizzato da discrete finiture.

Bene numero 3:

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Caltanissetta, la cui posizione gli attribuisce una discreta potenzialità immobiliare. La scrivente, riferendosi alle caratteristiche intrinseche e tecnologiche, evidenzia un totale degrado dell'intero immobile e privo di qualunque finitura e di sistemi tecnologici.



6.2. Scelta del criterio di stima del bene

In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetico, comparando i beni da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi in percentuale considerando le seguenti caratteristiche peculiari dei beni avvalendosi, nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- **caratteristiche posizionali estrinseche** legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi;
- **caratteristiche posizionali intrinseche** legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- **caratteristiche tecnologiche** legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

6.3. Stima del Bene.

Stima sintetica

Bene numero 1:

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda del locale espressa in mq, intesa come superficie netta più il 10%, attribuendo una quantità approssimativa allo sviluppo dei muri esterni. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà con uno stato conservativo "normale", può ritenersi attestato intorno a € 700,00/mq.

Il sottoscritto Esperto Tecnico, tenendo conto delle considerazioni precedentemente effettuate in merito alle caratteristiche del bene in oggetto, ritiene necessario ridurre il valore ordinario del 15%, attribuendo così un valore di € 595,00/mq.

Il valore attraverso la stima sintetica è dato da:



Superficie lorda (70,00 mq) x € 595,00/mq = € 41.650,00

Superficie lorda balconi (8,00 mq)/3 x € 595,00/mq = € 1.587,00

Per un totale di : € 41.650,00 + € 1.587,00 = in c.t. € 43.200,00

In merito alla determinazione della piena legittimità urbanistica, il sottoscritto Esperto Tecnico, ha ritenuto indispensabile valutare le varie ipotesi per risolvere le anomalie descritte nel paragrafo 5.3.

Modifiche interne: Ai sensi della normativa vigente si prevede che per interventi edilizi soggetti a comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato, come gli interventi di manutenzione straordinaria, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, la mancata comunicazione dell'inizio lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano una sanzione pecuniaria di 258 euro.

Realizzazione di una nuova apertura sul prospetto principale: a parete dello scrivente, attraverso una richiesta da parte del proprietario applicando l'art. 13 della legge n°47 del 1985, è possibile ottenere l'autorizzazione poiché l'opera risulta conforme agli strumenti urbanistici sia al momento dell'abuso che ad oggi, prevedendo una stima approssimativa comprensiva delle spese tecniche di 1.500,00 euro.

Realizzazione e chiusura del balcone prospiciente la via Terramagra oggetto di sanatoria: dall'analisi della documentazione acquisita dall'U.T.C. si evidenzia l'esistenza di una pratica di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ancora in corso di rilascio, che a parere di chi scrive presenta tutte condizioni per essere ritenuta legittima.. Considerando che l'abuso è stato realizzato nel 1972, ed è esonerato al pagamento degli oneri di urbanizzazione, che le opere realizzate risultano in assenza di concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche, e che il richiedente ha versato l'ammontare delle oblazioni auto- calcolate in unica rata entro i termini stabiliti, il sottoscritto Esperto Tecnico determina una stima presuntiva relativa al pagamento dell'oblazione, delle spese tecniche e dalle variazioni catastali necessarie per ricondurre il bene a legittimità di circa 2.000,00 euro.

Chiusura del camerino sul balcone prospiciente la via Zuccaro difforme allo strumento urbanistico: in tal caso risulta necessaria la demolizione ed il ripristino dello stato originale



prevedendo una stima approssimativa di 2.000,00 euro comprese le spese tecniche relative alle variazioni catastali.

Totale stima presuntiva delle spese necessarie affinché l'immobile risulti legittimo sia urbanisticamente che catastalmente: 5.760,00 euro

Il valore di stima ottenuto è pertanto di:

$$€ 43.200,00 - € 5.760,00 = \longrightarrow € 37.440,00$$

Bene numero 2:

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda del locale espressa in mq, intesa come superficie netta più il 10%, attribuendo una quantità approssimativa allo sviluppo dei muri esterni. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà con uno stato conservativo "normale", può ritenersi attestato intorno a € 900,00/mq.

Il valore attraverso la stima sintetica è dato da:

Superficie lorda (50,00 mq) x € 900,00/mq = € 45.000,00

Superficie lorda balconi (38,00 mq)/3 x € 900,00/mq = € 11.400,00

Per un totale di : € 45.000,00 + € 11.400,00 = € 56.400,00

Ai sensi della normativa vigente si prevede che per interventi edilizi soggetti a comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato, come gli interventi di manutenzione straordinaria, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, la mancata comunicazione dell'inizio lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano una sanzione pecuniaria di 258,00 euro.

Totale stima presuntiva delle spese necessarie affinché l'immobile risulti legittimo urbanisticamente di 260,00 euro

Il valore di stima ottenuto è pertanto di:

$$€ 56.400,00 - € 260,00 = \longrightarrow \text{in c.t. } € 56.140,00$$



Bene numero 3:

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda del locale espressa in mq, intesa come superficie netta più il 10%, attribuendo una quantità approssimativa allo sviluppo dei muri esterni. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà con uno stato conservativo "normale", può ritenersi attestato intorno a € 500,00/mq. Il sottoscritto Esperto Tecnico, tenendo conto delle considerazioni precedentemente effettuate in merito alle caratteristiche del bene in oggetto, ritiene necessario ridurre il valore ordinario del 40%, attribuendo così un valore di € 300,00/mq.

Il valore attraverso la stima sintetica è dato da:

Superficie utile (48,00 mq) x € 300,00/mq = € 14.400,00

Superficie utile balconi (1,00 mq)/3 x € 300,00/mq = € 100,00

Per un totale di : € 14.400,00 + € 100,00 = € 14.500,00

Ai sensi della normativa vigente si prevede che per interventi edilizi soggetti a comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato, come gli interventi di manutenzione straordinaria, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, la mancata comunicazione dell'inizio lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano una sanzione pecuniaria di 258,00 euro.

Altresì si prevede il ripristino della finestra prospiciente il cortile, con una spesa stimata di circa 300,00 euro.

In merito alla determinazione della conformità catastale è necessario effettuare una variazione, definendo una stima approssimativa inerente alle spese tecniche di circa 500,00 euro.

Totale stima presuntiva delle spese necessarie affinché l'immobile risulti legittimo urbanisticamente di circa 1.000,00 euro

Il valore di stima ottenuto è pertanto di:



€ 14.500,00 - € 1.000,00= → in c.t. € 13.500,00

7. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica.

I beni di cui trattasi costituiscono edifici di tipo abitativo, pertanto necessitano dell'attestato di certificazione energetica secondo le disposizioni stabilite dal D.lgs 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in conformità alle disposizioni contenute nelle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici" definite dal decreto ministeriale del 26 giugno 2009. Si evidenzia che in caso di compravendita o locazione, il certificato deve essere redatto in tempo utile per essere reso disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita o del contratto di locazione. Il certificato deve essere redatto da un tecnico certificatore abilitato, e rappresenta un documento tecnico che contiene i dati relativi alle prestazioni energetiche dell'edificio e degli impianti, ed inoltre identifica suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Bene numero 1:

L'immobile, come precedentemente descritto, presenta caratteristiche di qualità medio-bassa. Essendo l'ultimo piano dell'intero immobile e non essendoci le adeguate accortezze per una discreta coibentazione, è soggetto a notevole dispersione di calore durante il periodo invernale e ad un continuo assorbimento dei raggi solari durante il periodo estivo, sia dal piano di copertura che dalle stesse pareti. Inoltre sono presenti infissi in alluminio a singolo vetro, i quali rappresentando i principali ponti termici che contribuiscono notevolmente alla riduzione delle prestazioni energetiche dell'immobile. In merito all'impianto di riscaldamento, questo è caratterizzato da una caldaia di vecchia generazione collegata ai radiatori e che garantisce la presenza dell'acqua calda. L'impianto di raffrescamento è presente solamente nella camera da letto.

Si propongono i seguenti interventi: installazione di infissi "a taglio termico" e a "giunto aperto", generalmente in alluminio, atti a garantire una migliore tenuta nei confronti delle dispersioni termiche e a risolvere il problema del ponte termico in corrispondenza dei serramenti.

I costi stimati per il miglioramento complessivo della classe energetica dell'edificio sono stimati in presuntivi € 10.000,00.



Bene numero 2:

L'immobile, come precedentemente descritto, presenta caratteristiche di media qualità. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro, i quali rappresentando i principali ponti termici che contribuiscono notevolmente alla riduzione delle prestazioni energetiche dell'immobile. L'impianto di riscaldamento, è caratterizzato da una caldaia di vecchia generazione collegata ai radiatori, garantendo l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria.

Si propongono i seguenti interventi: installazione di infissi "a taglio termico" e a "giunto aperto", generalmente in alluminio, atti a garantire una migliore tenuta nei confronti delle dispersioni termiche e a risolvere il problema del ponte termico in corrispondenza dei serramenti.

I costi stimati per il miglioramento complessivo della classe energetica dell'edificio sono stimati in presuntivi €. 7.000,00.

Bene numero 3:

L'immobile è caratterizzato da una struttura in muratura, e non presenta alcun sistema tecnologico relativo agli impianti di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda. Sono presenti infissi in alluminio a singolo vetro, i quali rappresentando i principali ponti termici, contribuiscono notevolmente alla riduzione delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Si propongono i seguenti interventi: installazione di caldaia a condensazione in grado di ottenere rendimento termodinamico superiore al 100% del potere calorifico inferiore del combustibile utilizzato anziché sul potere calorifico superiore alla potenza nominale grazie al recupero del calore latente di condensazione del vapore acqueo contenuto nei fumi della combustione. Vi è inoltre una conseguente riduzione delle emissioni di NOx e CO. Collegamento del sistema di produzione dell'acqua calda con la caldaia. Installazione di infissi "a taglio termico" e a "giunto aperto", generalmente in alluminio, atti a garantire una migliore tenuta nei confronti delle dispersioni termiche e a risolvere il problema del ponte termico in corrispondenza dei serramenti. La realizzazione di un impianto elettrico che sia idoneo per il rispetto delle normative vigenti.

I costi stimati per il miglioramento complessivo della climatizzazione della produzione di acqua calda e dell'impianto elettrico stimati in presuntivi €. 15.000,00.

8. Conclusioni e quadro riassuntivo.

In conclusione, si propone un prospetto relativo ai tre beni stimati individuando i più probabili valori di mercato

Quadro riassuntivo					
Numero	Proprietà del bene	Descrizione del bene da stimare	Consistenza (superficie lorda)	Valore stimato	Valore presunto delle spese previste
1		Abitazione di tipo economico, censito al N.C.E.U. Foglio 94, Particella 269, Sub. 5 Categoria A/3, con R.C. L. 700.000, piano secondo.	Superficie lorda (70,00 mq) Superficie lorda balconi (8,00 mq)	€ 43.200,00	€ 46.300,00
2		Abitazione di tipo economico, censito al N.C.E.U. Foglio 116, Particella 460, Sub. 5 Categoria A/3, con R.C. € 177,14, piano terra, con accessorio comune non censibile	Superficie lorda (50,00 mq) Superficie lorda balconi (38,00 mq)	€ 56.400,00	€ 56.140,00
3		Abitazione di tipo popolare, censito al N.C.E.U. Foglio 297, Particella 705, Sub. 11 Categoria A/4, con R.C. € 77,73, piano primo.	Superficie lorda (48,00 mq) Superficie lorda balconi (1,00 mq)	€ 14.500,00	€ 13.500,00

Alla luce di quanto esposto si ritiene di avere espletato il mandato conferitomi e ringraziandola per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

. Allegati:

- .1 Allegato A- Corredo Fotografico**
- .2 Allegato B- Visure e planimetrie catastali**
- .3 Verbale di sopralluogo**
- .4 Proposta di parcella**
- .5 Copia della ricevuta di trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori**



Caltanissetta, 22.02.2013

