

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Alla Dott.ssa Ester Rita Difrancesco del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Marco Argentati, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 48/2021 promossa da ...omissis... contro ...omissis... e ...omissis..., con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza utile; Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica; Controllare la completezza dei documenti ex art. 567 II co. Cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli esecutati siano in regime di separazione o di comunione dei beni; Specificare: lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); l'esistenza: di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; di eventuali debiti condominiali pregressi; di spese fisse di gestione o di manutenzione; di spese straordinarie già deliberate;

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);

Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

Intervenire in udienza ex art. 569 cpc. sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;

Redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità oggettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al debitore, al creditore precedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax o attraverso posta ordinaria, con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

Lo scrivente in data 02/02/2021 ha effettuato un accurato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione, sito a Caltanissetta in via GB De Cosmi, 112.

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato i documenti contenuti nel fascicolo ed effettuato visite di accertamento presso l'U.T.C. di Serradifalco per verificare la conformità urbanistica, presso l'U.T.E. di Caltanissetta per verificare la posizione catastale dei beni oggetto del pignoramento e presso l'U.P.T. di

Caltanissetta per compiere le opportune verifiche. Per effettuare la stima, inoltre, ho

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

condotto indagini di mercato, compulsando esperti del settore immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'immobile è ubicato nel territorio di Caltanissetta in via GB De Cosmi, 112. L'immobile è costituito da un appartamento a terza elevazione.

Al Catasto l'appartamento è identificato come segue: Catasto Fabbricati Foglio n. 86 particella n. 481 sub 8.

L'appartamento a piano primo è così suddiviso: Ingresso, tre vani letto, vano ripostiglio, WC, cucina, soggiorno-pranzo. Di pertinenza all'appartamento ci sono due balconi. L'immobile nel complesso risulta in buono stato di conservazione; Gli infissi sono doppi con telaio in PVC. I servizi sono regolarmente piastrellati. Nel totale l'appartamento sviluppa una superficie pari a mq. 84,00 oltre alla superficie dei balconi che sviluppano una superficie pari a mq. 10,20.

Si ritiene opportuno, per una corretta valutazione, applicare, per i beni oggetto della presente perizia, il criterio della cosiddetta stima sintetica, in modo da poter giungere al più reale e veritiero valore di mercato.

Il criterio della stima sintetica si applica effettuando una comparazione tra i beni da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente sono stati oggetto di operazioni di compravendita.

Si precisa che, per la suddetta stima, si è tenuto conto di principi di ordinarietà, valutando a tal proposito lo stato d'uso degli immobili, le varie rifiniture e l'ubicazione.

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

Stima dei beni

Dopo avere effettuato indagini di mercato di immobili simili posti nelle stesse zone aventi caratteristiche analoghe per estensione, ubicazione e periodo di costruzione, si può stabilire il valore venale dell'appartamento, quindi:

Appartamento

Valore di mercato = € 500,00/mq.

Quindi: mq. 84,00 x € 600,00 = € 50.400,00

40% superficie balconi = € 2.448,00

Totale valore venale appartamento = € 52.848,00

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha constatato che l'appartamento presenta un balcone, prospiciente sulla via GB De Cosmi, in pessime condizioni all'estradosso, dove si è verificata la caduta di intonaco con conseguente messa in luce dei ferri strutturali in avanzato stato di carbonatazione

Per il ripristino di detto balcone la spesa necessaria è pari ad € 3.000,00 oltre spese tecniche pari ad € 1.000,00

Detti importi verranno detratti dal valore complessivo determinato

Valore finale appartamento

€ 48.848,00

SEGUE RELAZIONE FOTOGRAFICA



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



Controllare la completezza dei documenti ex art. 567 II co. Cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori eseguiti, avendo cura di specificare se vi siano contestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli eseguiti siano in regime di separazione o di comunione dei beni;

Alla signora ...omissis... il 18 novembre 1999 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 21 luglio 2000 al n.888 vol.286 e trascritta a Caltanissetta il 18 ottobre 2001 ai n.ri 11651/10151), la quota indivisa alla medesima spettante, pari ad 8/12 (otto dodicesimi), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore dei predetti signori ...omissis... ..omissis..., in ragione della quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno;
*** in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto signor ...omissis...,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

apertasi in data 18 luglio 2000 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 26 ottobre 2000 al n.1290 vol.286 e trascritta a Caltanissetta il 7 novembre 2001 ai n.ri 12452/10876), la quota indivisa al medesimo spettante, paria $3/12$ (tre dodicesimi), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore dei predetti signori ...omissis...

, in ragione della quota indivisa di $1/12$ (un dodicesimo) ciascuno, con precisazione che nella relativa nota la quota caduta in successione risulta erroneamente indicata come $2/12$ (due dodicesimi);

con atto di compravendita in data 6 novembre 2001 n.9.080 di repertorio Notaio Alfredo Grasso di Caltanissetta, trascritto a Caltanissetta il 29 novembre 2001 ai n.ri 13446/11783, i predetti signori ...omissis...

...omissis..., ciascuno

per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla signora ...omissis..., nata a Caltanissetta il ...omissis..., Co-dice Fiscale ...omissis...

;

*** con atto di compravendita in data 23 aprile 2002 n.9.426 di repertorio Notaio Alfredo Grasso di Caltanissetta, trascritto a Caltanissetta il 14 maggio 2002 ai n.ri 4308/3741, la predetta signora ...omissis... vendeva il diritto

di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al signor ...omissis...,

nato a Caltanissetta il ...omissis..., Codice Fiscale ...omissis...;

*** con atto di compravendita in data 13 giugno 2011 n.28.557/8.779 di repertorio Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata (AG), trascritto a Caltanissetta il 30 giugno 2011 ai n.ri 7659/6013, il predetto signor ...omissis...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto ai coniugi signori ...omissis... e ...omissis..., i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dei seguenti soggetti:
...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... e ...omissis... nata a San
...omissis... il ...omissis...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);

Il sottoscritto CTU, al fine di rispondere al presente quesito, ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta

Da tali indagini è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato antecedentemente al 1 Settembre 1967

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativamente all'immobile oggetto di esecuzione. La classe energetica derivata è la seguente: G

Caltanissetta, Marzo2022

Il CTU
Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it