

COPIA

C.T.U.Nicosia ing. Giuseppe Alberto

Corso Europa, 11 - 93017 San Cataldo (CL)
P.IVA n°01550510851-c.f.n°NCSGPP70M04H792K
Cell. 333.5254204 e-mail:albertonicosia@hotmail.it

Riferimenti Bancari:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G.TONIOLO"
Sede Centrale- SAN CATALDO (CL) cod.ABI 8952 CAB 83420

PERIZIA TECNICA CTU

Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 47/2006 R.G. Es.

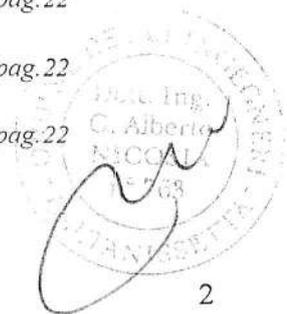


Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 67/2006 R.G. Es.
tra
BANCO DI SICILIA
Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

- *Premessa e domande del G.I.* pag.6
- *Identificazione e localizzazione* pag.6
- *Risposte ai quesiti a)* pag.7
- *Risposte ai quesiti b)* pag.9
- *Risposte ai quesiti c)* pag.10
- *Risposte ai quesiti d)* pag.11
- *Risposte ai quesiti e)* pag.12
- *Risposte ai quesiti f)* pag.12
- *Risposte ai quesiti g)* pag.12
- *Risposte ai quesiti h)* pag.13
- *Risposte ai quesiti i)* pag.13
- *Risposte ai quesiti j)* pag.14
- *Risposte ai quesiti k)* pag.14
- *Risposte ai quesiti l)* pag.17
- *Risposte ai quesiti m)* pag.18
- *Risposte ai quesiti n)* pag.21
- *Risposte ai quesiti o)* pag.22
- *Risposte ai quesiti p)* pag.22
- *Risposte ai quesiti q)* pag.22



PREMESSA E DOMANDE DEL G.I.

Il Giudice istruttore nell'udienza del **12.04.2010** disponeva al C.T.U. **dott.ing. ALBERTO GIUSEPPE NICOSIA** nominato nell'udienza del **12.04.2010**, una consulenza tecnica al quale venivano formulate i seguenti quesiti:

- 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 bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità, di procedere ad 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 trasferimento;*
- g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dello strumento urbanistico comunale vigente;*

- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*
- 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 alienabilità 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 vendere 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;*
- 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, idendificando, 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 quota 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 spettante il debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa quota;*
- q) *Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. In caso contrario compia il CTU una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.*

Il sottoscritto, in seguito a comunicazioni tramite raccomandata agli interessati, ha iniziato le operazioni peritali in data **19 maggio 2010** alla presenza della Sig.

_____, nato a CALTANISSETTA il _____, nella qualità di soggetto identificato nell'atto di pignoramento oggetto della perizia, esaminati gli atti di causa, dopo aver proceduto al sopralluogo in data **19 maggio 2010, alle ore 9,30**, effettuate le operazioni di rilievo (planimetrico tramite misuratore laser e fotografico tramite fotocamera digitale) e stilato il verbale si onora di riferire alla S.V. ILL.ma le proprie conclusioni sulla base delle seguenti articolazioni:

- *Identificazione e localizzazione;*
- *risposte alle domande poste dal giudice istruttore.*

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

L'immobile di proprietà della ditta _____, nato a CALTANISSETTA il _____ è una CASA UNIFAMILIARE sita in Caltanissetta, c.da Avvento (zona Villaggio Santa Barbara), Via Angelo Custode censita al NCU al foglio n°133 p.la 206.

Essa è costituita da:

- un **piano terra** composto da salone, due vani, cucina, bagno, centrale termica e portico
- un **piano primo** composto da sei vani ed un bagno
- un **piano sottotetto** con terrazza praticabile
- terreno di pertinenza (corte) di **MQ.733,88**

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE E RELATIVE RISPOSTE

In risposta alle domande poste dal giudice istruttore e più specificatamente:

- 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;*

I beni citati nell'atto di pignoramento, di proprietà del Sig. _____ sono stati identificati come segue:

- **CASA UNIFAMILIARE** sita in territorio di Caltanissetta, c.da Avventovill.S.Barbara-via Angelo Custode s.n. costituito da un **Piano Terra** (e non piano rialzato) composto da salone due vani, cucina, bagno, centrale termica e portico; un **Piano primo** composto da sei vani e bagno; un **Piano sottotetto** con annessa **Terrazza**; un terreno di pertinenza della superficie di **mq.733,88** (e non mq.4470,00)

- il tutto identificato catastalmente al NCT di Caltanissetta al Foglio n°133 Particella n° 206
- i confini sono con particelle n°83 e n°125 di proprietà della stessa ditta _____; con particella n°84 di proprietà _____; con _____; con via Angelo Custode.
- **Incongruenza di dati** dell'atto di pignoramento con la verifica sia sul posto e che sui nuovi certificati richiesti presso il NCTU di Caltanissetta (vedi allegati) – si evidenzia come il terreno, compreso lo spazio occupato dal fabbricato, individuato dalla particella n°206 sia di superficie pari a **Mq.733,88** e non mq.4470,00 come citato nell'atto di pignoramento. Tale variazione, avvenuta nel 2002 con tipo mappale n°5006.1/2002, è stata effettuata dal Sig _____ per l'inserimento in mappa del fabbricato oggetto del pignoramento ed in questa fase è stata ridotta, a "corte di pertinenza", l'originale superficie

che comprendeva le particelle n°125 di mq.2150 e n°83 di mq.1580.

DESCRIZIONE

Casa unifamiliare

Trattasi di un edificio unifamiliare isolato all'interno di un lotto di terreno recintato.

L'accesso al lotto di terreno e, quindi, all'edificio, avviene tramite un cancello in metallo prospiciente la via Angelo Custode s.n.

Da questo si accede agli spazi esterni (in mediocri condizioni viste le difformità planari delle pavimentazioni) del fabbricato il quale, a pianta rettangolare, si erge a due piani fuori terra: PIANO TERRA e PIANO PRIMO.

La pianta copertura è in parte a TERRAZZA praticabile ed in parte a due FALDE INCLINATE, il cui sottovano è adibito a SOTTOTETTO.

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a.

La struttura diOMPagnatura esterna dell'appartamento è realizzata con muratura in blocchi di tufo di 25 cm. dati in opera con malta cementizia. L'altezza utile interna è di ml.2.80. I tramezzi interni sono realizzati con muratura in blocchi di laterizi forati dello spessore di 8 cm. dati in opera con malta cementizia.

L'accesso verticale al piano primo è assicurato da una scala interna presente nel locale soggiorno rivestita in granito e con ringhiera in legno; l'accesso al piano copertura è assicurato da una scala in profilati metallici e gradini in legno priva di ringhiera, presente in uno dei vani a piano 1°.

L'intonaco interno è realizzato a tre strati con un ultimo di coloritura finale bianca. Alcune parti di intonaco presentano, nelle parti alte anche in corrispondenza con l'esterno, efflorescenze dovute ad umidità residua. I soffitti presentano dei deterioramenti della rifinitura dovuti ad umidità residue (esfoliature).

Tutti i pavimenti sono dotati di piastrelle in gres porcellanato lucido di colore beige chiaro ed in parte del colore marrone in buone condizioni.

L'intonaco esterno, in cattive condizioni, è realizzato a tre strati di cui l'ultimo di tipo Li Vigni di spessore di circa 3 mm., colorato in una tonalità del giallo ocre; parte dei balconi esterni sono in cattive condizioni vista l'assenza del coprifermo dovuta a carbonatazione della struttura in c.a.

Le porte interne sono in legno tamburato con rifinitura in rovere e pannello in vetro cesellato con accessori (maniglie e cerniere) in ottone brunito. La porta di ingresso, è del tipo in metallo con serratura di sicurezza. Tutti gli infissi sono in alluminio grigio chiaro non a taglio termico e le chiusure sono a tapparelle di colore marrone. Gli infissi di piano

terra sono dotati di grate in metallo verniciate bianche. Il fabbricato è dotato dell'impianto idrico-sanitario-elettrico-TV e risulta quasi completamente arredato. Non esiste alcunchè impianto centralizzato di climatizzazione (invernale e estivo); alcuni locali sono climatizzati (caldo/freddo) con vecchi impianti elettrici a split, ed il soggiorno è dotato di un camino a legna. Gli spazi esterni sono occupati da un portico adiacente il fabbricato e da spiazzi dotati di pavimentazioni in mediocre stato di conservazione.

Sono presenti alberi ad alto fusto negli spazi esterni dello spiazzale.

Infine si devono evidenziare delle lesioni interne verticali di una certa consistenza dovute al fatto che il fabbricato, da un punto di vista strutturale, è costituito da due corpi costruiti in momenti differenti senza utilizzare le corrette tecnologie costruttive del caso (ad es. uso dei giunti di dilatazione).

Lo stato di consistenza generale della casa unifamiliare è mediocre viste gli stati di deterioramento degli spiazzi esterni, di alcune rifiniture interne ed esterne, l'assenza di coprifermo in alcune parti dei balconi e la presenza di lesioni interne abbastanza significative.

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;

Si è provveduti all'estrazione (vedi allegati) presso il MUNICIPIO DI CALTANISSETTA sia del CERTIFICATO DI RESIDENZA del sig. _____

e sia dell'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO nel quale si evince che:

- È coniugato con la S.ra _____ nata a _____
- Annotazione in calce alla L.19/5/1975 n° 151 "Regime patrimoniale dei beni": NESSUNA

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

E' stata effettuata l'ispezione presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CALTANISSETTA dalla data del 23.4.1974 :

- 1) **trascrizione del 23.4.1974** ai nn°4993/4306, in dipendenza di atto 1.4.74 Notar F.Seminatore, in favore di _____ nato il _____ d' _____
avente per oggetto are 44.70 di terreno in territorio di caltanissetta, da Avvento (f.133 p.lle 83/a e 83)
- 2) **trascrizione 3.6.1975** ai nn°5280/4637, in dipendenza di atto 16.5.1975 do costituzione servitù Notar F.Seminatore, in favore di _____
ed a carico di _____ a Caltanissetta avente per oggetto terreno in territorio di caltanissetta, da Avvento (f.133 p.lle 125 e 83)
- 3) **iscrizione 4.7.1989** ai nn°7597/494, in dipendenza di mutuo ipotecario a garanzia di cambiali concesso con atto 30.6.1989 alle minute del Notaio Pilato di Caltanissetta in favore della _____ con sede in Milano, a carico di _____
nato _____, per il montante ipotecario di Lit.78.000.000, sopra casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.la 206 P.T-P.1°, vani 11,50
- 4) **iscrizione ipotecaria 30.8.1993** ai nn°8679/685, in dipendenza di mutuo ipotecario concesso con atto 37.8.1993 alle minute del Notaio Pilato di Caltanissetta, in favore della Banca Sicula s.p.a., per il montante ipotecario di Lit.130.000.000, a carico di _____
sopra casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.la 206 P.T-P.1°, vani 11,50
- 5) **iscrizione ipotecaria 24.9.1994** ai nn°10337/757, in favore di Banco di Sicilia s.p.a. sede di caltanissetta per il montante ipotecario di Lit.73.010.010 in dipendenza di atto di riconoscimento del debito e concessione di ipoteca 21.9.1994, rep.51364, alle minute del Notaio Pilato di Caltanissetta, a carico di _____
; nato il _____ sopra casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.la 206 P.T-P.1°, vani 11,50

- 6) **trascrizione 18.4.1995** ai nn°4361/3538 in favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano a carico di]
Caltanissetta, in dipendenza di pignoramento immobiliare per un credito di Lit.130.264.726 oltre spese, avente per oggetto casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.lla 206 P.T-P.1°, vani 11,50
- 7) **trascrizione 3.10.2006** ai nn°18396/11590 in favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo e contro]
dipendenza del pignoramento immobiliare avente per oggetto casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.lla 206 P.T-P.1°, vani 11,50
- 8) **iscrizione 14.07.2007** ai nn°2145/11477 in favore di SERIT SICILIA s.p.a. agente della riscossione contro
]in dipendenza del pignoramento immobiliare avente per oggetto casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso la spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.lla 206 P.T-P.1°, vani 11,50

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

Tutta la documentazione richiesta è stata prodotta

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;*

Il bene risulta regolarmente accatastato e la più recente variazione è avvenuta nell'anno 2002, con tipo mappale n°5006.1/2002, dal Sig _____ per l'inserimento in mappa del fabbricato oggetto del pignoramento.

f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il trasferimento;*

Come da allegati di ricerca trascrizioni presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, l'ultima iscrizione da cancellare con il trasferimento è la seguente:

iscrizione 14.07.2007 ai nn°2145/11477 in favore di **SERIT SICILIA s.p.a.** agente della riscossione contro _____, in dipendenza del pignoramento immobiliare avente per oggetto casa unifamiliare in Caltanissetta c.da Avvento-via A.Custode, con terreno di pertinenza di mq.4470, compreso lo spazio occupato dal fabbricato, riportato in catasto al foglio 133 p.la 206 P.T-P.1°, vani 11,50

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

L'immobile in esame ricade all'interno del vigente PRG di Caltanissetta nella zona denominata "El aree agricole periurbane" (vedi dettagli certificazione urbanistica allegata)

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 alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*

- **CASA UNIFAMILIARE** sita in territorio di Caltanissetta, c.da Avvento-vill.S.Barbara-via Angelo Custode s.n. costituito da un **Piano Terra** composto da:

-salone due vani, cucina , bagno, centrale termica ..sup.lorda mq. 125,46
-portico.....sup.lorda mq. 35,03

un **Piano primo** composto da:

-sei vani e bagno..... sup.lorda mq.147,45
-balconi.....sup.lorda mq. 55,71

un **Piano copertura** composto da:

-Terrazza praticabile..... sup.lorda mq. 66,89
- Sottotetto.....sup.lorda mq. 78,73

un terreno di pertinenza della superficie dimq.733,88

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;*

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si è preso in riferimento il mercato della compravendita di edifici con gli stessi usi nelle analoghe condizioni estrinseche ed intrinseche di ordinarietà e decurtando le aliquote dovute alle mediocri condizioni, visti gli stati di deterioramento degli spiazzi esterni, di alcune rifiniture interne ed esterne, l'assenza di copriferro in alcune parti dei balconi e delle lesioni interne, ed alla vetustà dell'edificio.

A tale scopo è stato effettuato un rilievo dell'edificio, con successiva restituzione informatica, per ricavare le superfici lorde da utilizzare come parametro (Metro quadrato) per il calcolo del valore finale. Si puntualizza, inoltre, che, nella restituzione, sono state informatizzate in maniera approssimativa le aree di medio e grande degrado presenti nell'edificio.

All'opera si attribuisce i valori sintetici distinti in locali residenziali e non residenziali di:

- **1750,00 €/mq.** - per i locali residenziali-
- $1750,00/3 =$ **583,33 €/mq.** - per i locali non residenziali (terrazze, sottotetti, i balconi e portici)

Le superfici lorde dei singoli piani sono le seguenti:

PIANO TERRA

- Residenziale.....mq.125,46
- Non residenziale -portico.....mq. 35,03

PIANO 1°

- Residenziale.....mq.147,45
- Non residenziale -balconi.....mq. 55,71

PIANO COPERTURA

- Non residenziale -terrazza.....mq. 66,89
- Non residenziale -sottotetto.....mq. 78,73

PIANO TERRA

avremo che:

Valore residenza = €/mq. 1750,00 X mq.125,46= € 219.555,00

Valore portico = €/mq. 583,33 X mq.35,03= € 20.434,04

TOTALE € 239.989,04

Aliquota di deprezzamento **-20 %**

€ 239.989,04 - € 47.997,80.....= € 191.991,24

PIANO 1°

avremo che:

Valore residenza = €/mq. 1750,00 X mq. 147,45 = € 258.037,50

Valore terrazze = €/mq. 583,33 X mq. 55,71 = € 32.497,31

TOTALE € 290.534,81

Aliquota di deprezzamento -32 %

€ 290.534,81 - € 92.971,14.....= € 197.563,67

PIANO COPERTURA

avremo che:

Valore terrazza+sottotetto = €/mq. 583,33 X mq. (66,89+78,73) = € 84.944,51

TOTALE € 84.944,51

Aliquota di deprezzamento -35 %

€ 84.944,51 - € 29.730,58.....= € 55.213,93

Alla luce delle superiori risultanze si può, accertata la condizione di ordinarietà del fabbricato, senza ombra di dubbio e di smentita, affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile sopraindicato alla data odierna è di:

Valore totale = € 191.991,24 + € 197.563,67 + € 55.213,93 = € 444.768,84

A questo valore viene decurtata un'ulteriore aliquota pari al 15% per tenere conto sia della vetustà dell'edificio sia delle condizioni mediocri degli spiazzi esterni. Tale valore è comprensivo del valore del terreno di pertinenza.

PROBABILE VALORE DI MERCATO

€ 444.768,84 - € 66.715,33 =

€ 378.053,51

(Trecentosettantottomilazerocinquantatre/51 euro)

COSTI DEFINIZIONE PRATICA DI SANATORIA

Come già meglio descritto nel punto h) si riportano i costi per la definizione della pratica di sanatoria edilizia:

- oblazione da pagare n°2 rate da € 925,49 per un totale di	€ 1.850,98
- spese tecniche e interessi di mora circa.....	€ 7.500,00
- Marche da bollo circa.....	€ 100,00
- Trascrizione presso Agenzie delle entrate.....	€ 262,00

TOTALE € 9.714,98

DATI PER ASTA GIUDIZIARIA

OFFERTA DI BASE

€ 378.053,51 - € 9.714,98 =

€ 368.329,53

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO PER ASTA GIUDIZIARIA

€ 368.329,53 x 3% = € 11.049,88 = **€ 11.000,00**

(Undicimila/00uro)

l) Indichi l'opportunità di vendere 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;

Viste le caratteristiche già descritte del bene oggetto del pignoramento esso andrebbe venduto in un unico lotto.

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;



Foto Soggiorno



Foto Cucina



Foto Studio



Foto Soggiorno (particolare scala per p.1°)

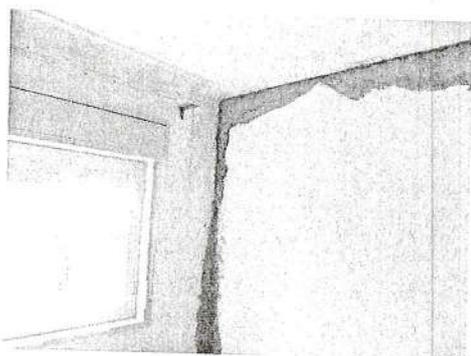


Foto letto (particolare lesione)



Foto Soggiorno corridoio piano 1°

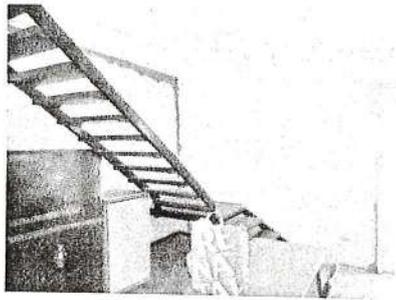


Foto letto (particolare scala per p.cop.)

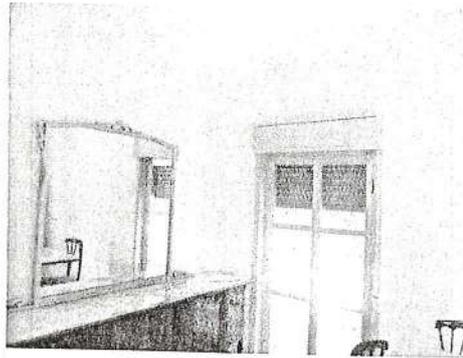


Foto Letto



Foto letto (particolare soffitto)



Foto Letto (particolare soffitto)

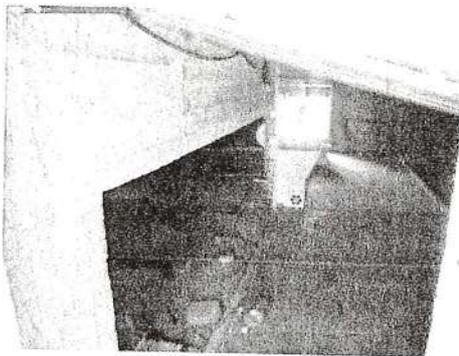


Foto sottotetto

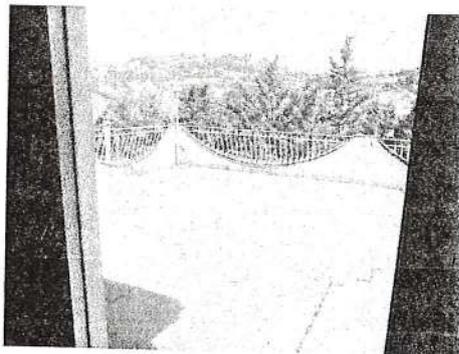


Foto terrazza

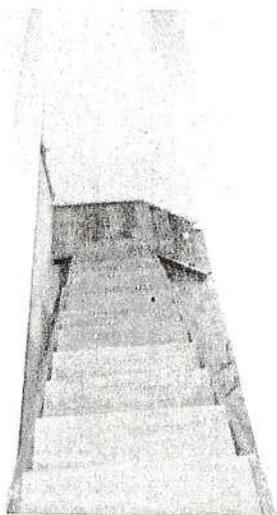


Foto particolare scala per p.copertura



Foto Bagno

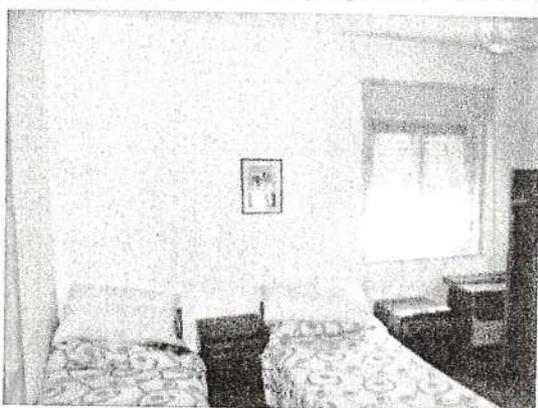


Foto letto

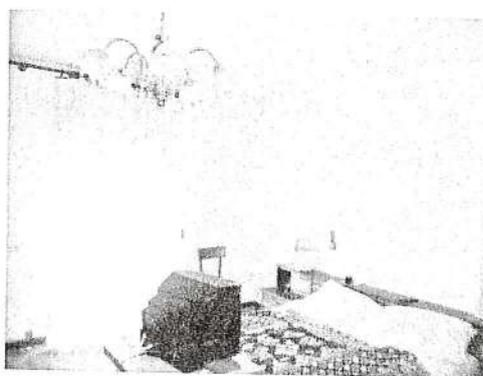


Foto Letto

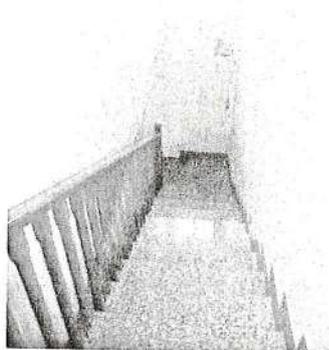


Foto scala tra p.T e p.1°

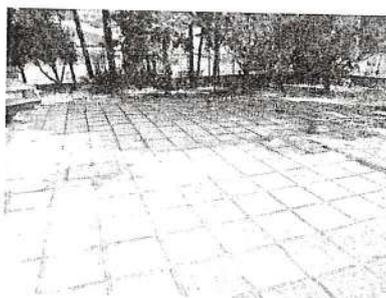


Foto spiazzale esterno



Foto prospetto esterno

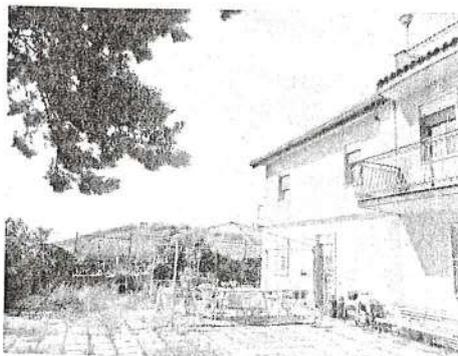


Foto prospetto esterno



Foto prospetto esterno



Foto prospetto esterno

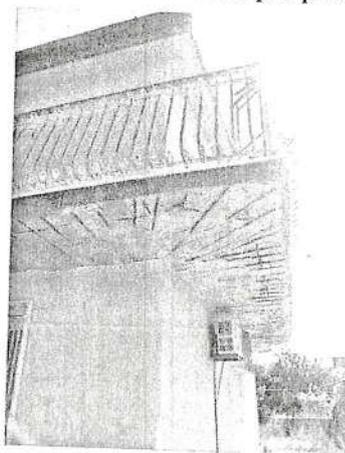


Foto prospetto esterno (particolare degrado balcone)

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 unico e riferito ad un unico proprietario.

- 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;*

Il bene non è soggetto al pagamento di IVA

- p) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella quota 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 spettante il debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa quota;*

Un dato non corretto è presente nell'atto di pignoramento :

il terreno, compreso lo spazio occupato dal fabbricato, individuato dalla particella n°206 è di superficie pari a **Mq.733,88** e non mq.4470,00 come citato, appunto, nell'atto di pignoramento. Tale variazione, avvenuta nel 2002 con tipo mappale n°5006.1/2002, è stata effettuata dal Sig

per l'inserimento in mappa del fabbricato oggetto del pignoramento ed in questa fase è stato ridotta a "corte di pertinenza" l'originale superficie che comprendeva le particelle n°125 di mq.2150 e n°83 di mq.1580.

- q) *Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo allegghi alla relazione. In caso contrario compia il CTU 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 attestazione di certificazione energetica.

VALUTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE (vedi allegati redatti in conformità alle norme UNI TS 11300 2008 part. 1 e 2 con software Docet ITC-CNR ENEA-ovvero ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA e ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA ai sensi del comma 2, dell'art.8, del D.lvo 19 agosto 2005 n°195 e succ.mod. ed integr.). Dai dati estratti dall'elaborato specifico

l'edificio viene identificato in **CLASSE G** con un valore di fabbisogno energetico pari a **611,6 kWh/m²*anno**

QUANTIFICAZIONE SPESE NECESSARIE PER OTTENERE UN MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Il miglioramento delle prestazioni energetiche va effettuato con una serie di interventi sistematici atti ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio e, se applicati a tutti i livelli, sono atti ad ottenere la massima efficienza. Tali interventi possono così essere sintetizzati:

1) Sostituzione infissi (con infissi in alluminio a taglio termico e tapparelle con isolatore termico).....	€ 18.500,00
2) Sostituzione degli impianti a split per la climatizzazione con impianto centralizzato a combustibile solido (tipo pellett) con opere murarie.....	€ 12.500,00
3) Rifacimento dei prospetti esterni con traversato termoisolante.....	€ 19.500,00
4) Coibentazione termoisolante della terrazza e della falda di copertura....	€ 8.800,00
5) Realizzazione impianto fotovoltaico produzione energia elettrica max 3Kw di potenza.....	€ 21.000,00
TOTALE € 80.300,00	

Tale elenco è ordinato secondo un "criterio di priorità decrescente".

Gli interventi possono realizzarsi a "LIVELLI"-ad es. LIVELLO 1 intervento n°1; LIVELLO 2 intervento n°1+intervento n°2; LIVELLO 3 intervento n°1+intervento n°2+ intervento n°3 - e fermarsi quando le successive verifiche energetiche dell'involucro rispetterà il valore massimo di consumo previsto dalle norme ovvero

70.3 kWh/m²*anno

Infine si relazione che in fase di sopralluogo e di redazione di relativo verbale, l'intervenuto, Sig. _____, ha dichiarato sulla presenza di una vecchia piscina nel piazzale retrostante l'ingresso principale, che, però, a detta dello stesso, risulta occultata da un solaio di copertura e dalla pavimentazione dello spiazzale, quindi, non è stato possibile, né accertarne la sua presenza né tantomeno effettuarne un rilievo.

Si allegano alla presente:

- Estratto di mappa Catastale con indicazione della corte di pertinenza fg.133 p.la 206
- Planimetrie Catastali fg.133 p.la 206
- Tavola disegno PIANTA PIANO TERRA scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PIANTA PIANO TERRA scala 1:100 con indicazione delle superficie lorde
- Tavola disegno PIANTA PIANO 1° scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PIANTA PIANO 1° scala 1:100 con indicazione delle superficie lorde
- Tavola disegno PIANTA PIANO COPERTURA scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PIANTA PIANO COPERTURA scala 1:100 con indicazione delle superficie lorde
- Tavola disegno PROSPETTO N-O scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PROSPETTO N-E scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PROSPETTO S-O scala 1:100 con indicazione dei degradi
- Tavola disegno PROSPETTO S-E scala 1:100 con indicazione dei degradi
- ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ATTESTAZIONE QUALIFICAZIONE ENERGETICA ai sensi del D.lvo 19 agosto 2005
- Certificato di Residenza sig. _____
- Estratto dell'atto di matrimonio sig. _____
- Visura catastale
- Estratto di mappa Catastale
- Visure catastali confinanti
- Attestazione certificazione urbanistica
- Certificato Ispezione ordinaria presso Agenzia del Territorio in data 19.04.2010
- Certificato Ispezione ordinaria presso Agenzia del Territorio in data 07.07.2010
- Verbale di sopralluogo data 19/05/2010
- CALCOLO COMPENSI ED ONORARI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Rimanendo a disposizione per qualsiasi altro chiarimento, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

San Cataldo

IL C.T.U.
Dott. Ing.
Alberto
(dott.ing. ALBERTO G. NICOSIA)
n° 752

