

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D UFFICIO

Tipo di procedimento: Espropriazione immobiliare

Numero di ruolo generale: **08/2005**

Giudice Relatore: **dott. Sole Gaetano**

Parti nel procedimento:

Creditore procedente BANCA DI CREDITO COOP. SAN MICHELE DI
CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA Soc. Coop. a.r.l.

Avv. Maria Emilia Turco
Corso Umberto I, 7
93100 Caltanissetta

Debitore

Domicilio presso cancelleria

SOMMARIO

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Descrizione generale delle operazioni
4. Risposte ai quesiti peritali
5. Conclusioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carlo Felice GANGITANO, iscritto all Ordine degli Architetti di Caltanissetta, sez. A, nr. 698, con studio in via Poggio S. Elia nr. 22, 93100 Caltanissetta ed iscritto all Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Nell udienza del 10/07/2013 ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall Ill.mo Giudice, Dott. Sole Gaetano, l incarico di svolgere Consulenza Tecnica d Ufficio e di rispondere inoltre ai 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 verificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i previa dello strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, 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 di 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 (e. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici etc.);*
- k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene, (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita di un 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 fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) dica l esperto se l immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell immobile.

Il Giudice concedeva al CTU termine per il deposito in Cancelleria della relazione peritale giorni 90 dalla data del giuramento, gli assegnava un acconto di € 400,00 che poneva a carico della parte procedente, da corrispondersi entro e non oltre l inizio delle operazioni peritali.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa.

In data 15/07/2013, lo scrivente CTU richiedeva presso l ufficio dell Agenzia del Territorio di Caltanissetta la documentazione catastale dell immobile in oggetto, comprendente visure storiche e planimetrie.

Previa comunicazione per mezzo di raccomandata A.R.

, il sottoscritto fissava per giorno 22/07/2013 ora 10:30

la visita sui luoghi di causa, in via Camillo Genovese nr. 2, Caltanissetta con esito negativo. Rintracciata l'_____ il 10/09/2013

_____ il CTU ha cercato di fissare un'altra data per il sopralluogo ma la sig.ra _____ ha dichiarato che l'immobile oggetto di stima è la sua abitazione e che è impossibilitata a ricevere a causa delle gravi

Giorno 17/09/2013 il CTU ha presentato, presso la Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta, una richiesta per chiarimenti, sulla modalità di prosecuzione delle operazioni peritali.

Giorno 08/11/2013, assieme al nominato Custode l'avv. Annarosa Scalzo, il CTU si è recato nuovamente,

_____ per comunicare la nuova data per i rilievi per giorno 15/11/2013.

Giorno 15/11/2013 il CTU, assieme al custode avv. Annarosa Scalzo e l'ausiliario arch. Roxana Trandafir, si è recato presso l'immobile di via Camillo Genovese nr. 2 ed ha effettuato il rilievo geometrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima.

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Il percorso peritale è stato caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale si sono esaminati i luoghi di causa assumendo altresì informazioni ottenute tramite la lettura dei fascicoli.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante un sopralluogo, durante il quale il sottoscritto CTU eseguiva una ricognizione dei luoghi, assieme al suo tecnico ausiliario arch. Roxana Mirela Trandafir, e provvedeva alla misurazione dettagliata dell'immobile per verificare la rispondenza delle planimetrie con lo stato di fatto.

Durante l'esame dei luoghi, è stata realizzata opportuna documentazione fotografica.

Ultima fase del percorso di accertamento è stata quindi dedicata all'analisi dei dati, sia documentali che strumentali.

4. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

I beni pignorati sono:

-) appartamento destinato a civile abitazione, sito nel comune di Caltanissetta, via Camillo Genovese nr. 2, ubicato al terzo e quarto piano di un edificio condominiale, confinante a nord con il vicolo Duomo (adiacente alla Cattedrale di Caltanissetta), a sud con la via Camillo Genovese, ad est con altra proprietà e ad ovest con Corso Umberto I.

Gli appartamenti sono identificati al NCEU al foglio 302, part.IIa 8, sub 15, piano 3 e al foglio 302, part.IIa 8, sub 13, piano 4



Foto 1 - Immobile von accesso da via Camillo Genovese nr. 2

L appartamento sito al piano 3, catastalmente è composto da 5,5 vani pi accessori.

L appartamento sito al piano 4, catastalmente è composto da 7 vani pi accessori.

L intero immobile si sviluppa dunque su due livelli.

- L accesso al piano 3 avviene direttamente dal pianerottolo condominiale. L appartamento è caratterizzato da un ingresso da cui si distribuiscono gli altri ambienti e nello specifico:

- Ingresso e scala: 18,25m²;
- Bagno + ex cucina: 14,10m²;
- Camera da letto: 21,60m²;
- Camera 1: 18,40m²;
- Camera 2: 20,15m²;
- Camera 3: 22,95m²;

L altezza generale degli ambienti è di 3,57m. Gli infissi, e le relative persiane, sono in legno ed in cattive condizioni. I vetri di tipo semplice monostato. I pavimenti sono in scaglie di marmo. L impianto elettrico è fatiscente e in gran parte dismesso. L impianto termico è assente.

Lo stato generale dell appartamento è scarso e fatiscente. Si presentano, inoltre, sul soffitto e su alcuni muri, macchie di infiltrazioni presumibilmente provenienti dal terrazzo superiore.

Il bagno e la cucina sono stati uniti demolendo la parete che li separava, creando un unico ambiente che, durante il sopralluogo, risultava essere in fase di ristrutturazione.

Dall ingresso del piano 3 si accede al piano 4 per mezzo di una scala che, come dimostrano le piante catastali, in passato era chiusa e permetteva l accesso al piano 4 direttamente dal pianerottolo condominiale.

- L accesso al piano 4 avviene per mezzo di una scala attualmente interna all appartamento del piano 3, (originariamente l accesso avveniva dal pianerottolo condominiale) ed è così distribuito:

- Soggiorno: 26,45m²;
- Camera: 9,40m²;
- Bagno 6,10m²;
- Pranzo 27,30m²;
- Ripostiglio 1,40m²;
- Cucina: 13,25m²;
- Locale lavanderia: 6,00m²;
- Terrazzo: 104,60m²;

L'altezza generale degli ambienti è di 3,05m. Gli infissi sono in alluminio a giunto aperto, non isolati, con avvolgibili anch'essi non isolati.

I pavimenti sono in scaglie di marmo. L'impianto elettrico è fatiscente. L'impianto termico è dismesso (sono presenti i tubi dell'impianto ma mancano i termosifoni e la caldaia).

Rispetto le piante catastali sono state fatte alcune modifiche interne consistenti nella demolizione di una parete a confine col soggiorno, rendendolo dunque più grande, ed è stata chiusa la porta che originariamente rendeva possibile l'accesso al piccolo bagno, oggi utilizzato come ripostiglio a servizio della cucina.

Il bagno è in pessime condizioni in quanto si manifestano distaccamenti dei rivestimenti dovuti ad infiltrazioni.

Dalla stanza da pranzo e dalla cucina si accede al terrazzo, sul quale è stato costruito (con ogni probabilità in maniera abusiva) un vano utilizzato attualmente come lavanderia.

Lo stato generale dell'appartamento è fatiscente.

L'appartamento al piano 4 ha inoltre un vano accessorio, con ingresso dalla scala condominiale, di dimensioni 9,15m², utilizzato come deposito.

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e verificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

I beni risultano essere di proprietà di:

-

-

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

I beni, consistenti in due appartamenti uniti tra loro, identificati in NCEU al foglio 302, part.lla 8, sub 13/15, sono stati acquistati

22/12/1962 con atto di compravendita in Notar Pompeo Grasso, del 05/10/1984, Rep. nr. 123292, registrato in Caltanissetta il 25/10/1984 nr. 5157, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 02/11/1984, nr. 13451 e nr. 11680.

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

Lo scrivente ha potuto eseguire tutti gli accertamenti richiesti poiché è venuto in possesso della documentazione necessaria per svolgere l'attività richiesta ed ha riscontrato la piena disponibilità della parte creditrice.

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

L'appartamento al terzo/quarto piano è censito al NCEU del Comune di Caltanissetta al foglio 302, particella 8, sub 13, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita € 341,64.

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
302	8	13	1	A/3	2	7 vani	€ 341,64

L appartamento al terzo piano è censito al NCEU del Comune di Caltanissetta al foglio 302, particella 8, sub 15, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 454,48.

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
302	8	15	1	A/2	3	5,5 vani	€ 454,48

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;

Sopra l immobile esistono, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli :

- Trascrizione del 07/02/2005 - Registro Particolare 971 Registro Generale 1404
Pubblico ufficiale Corte D Appello Repertorio 130 del 31/01/2005
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

- Iscrizione del 23/09/2010 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 13246
Pubblico ufficiale SE.RI.T Sicilia S.p.a. Repertorio 31001/2010 del 22/09/2010
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell art. 77 del D.P.R. 602/73;

- Ipoteca volontaria pubblicata alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30 Giugno 1985 ai nn. 5782/337, per montante ipotecario di Lire 100.000.000, in dipendenza del contratto di mutuo in Notar La Spina Salvatore del 30 Maggio 1985 a favore: Banca Popolare Don Bosco Soc. Coop. a.r.l. di San Cataldo e contro: gravante su corpo di

case in Caltanissetta via Camillo Genovese 2, distinto in catasto al foglio di mappa 125/h, particelle 8/15 e 8/13;

- Iscrizione giudiziale pubblicata alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Caltanissetta l'11 Luglio 1995 ai nn. 7323/636, per un montante ipotecario di Lire 110.000.000, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Caltanissetta il 5 Luglio 1995 a favore di: Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede in Milano e contro:
gravante su corpo di case in Caltanissetta via Camillo Genovese 2, distinto in catasto al foglio di mappa 125, particelle 8/15, 8/13;
- Pignoramento immobiliare del 20 Ottobre 1994, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 25 Ottobre 1994 ai nn. 11344/9716, a favore: Sicilcassa S.p.a. di Caltanissetta e contro
gravante su corpo di case in Caltanissetta via Camillo Genovese 2, distinto in catasto al foglio di mappa 125/h, particelle 8/15 e 8/13.

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

Da verifiche effettuate personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, l'immobile in esame ricade all'interno del PRG di Caltanissetta nella zona A1 denominata *La città feudale dell'Ottocento* e la destinazione d'uso è *civile abitazione*.

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Caltanissetta, l'edificio è stato costruito in data precedente al primo settembre 1967 e pertanto risulta essere sprovvisto di licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire.

Dal sopralluogo si riscontrano delle incongruenze tra lo stato di fatto e le piante catastali, per la distribuzione interna degli appartamenti e per la realizzazione di un vano, attualmente destinato a lavanderia, situato sul terrazzo al piano 4.

Le opere interne consistono in:

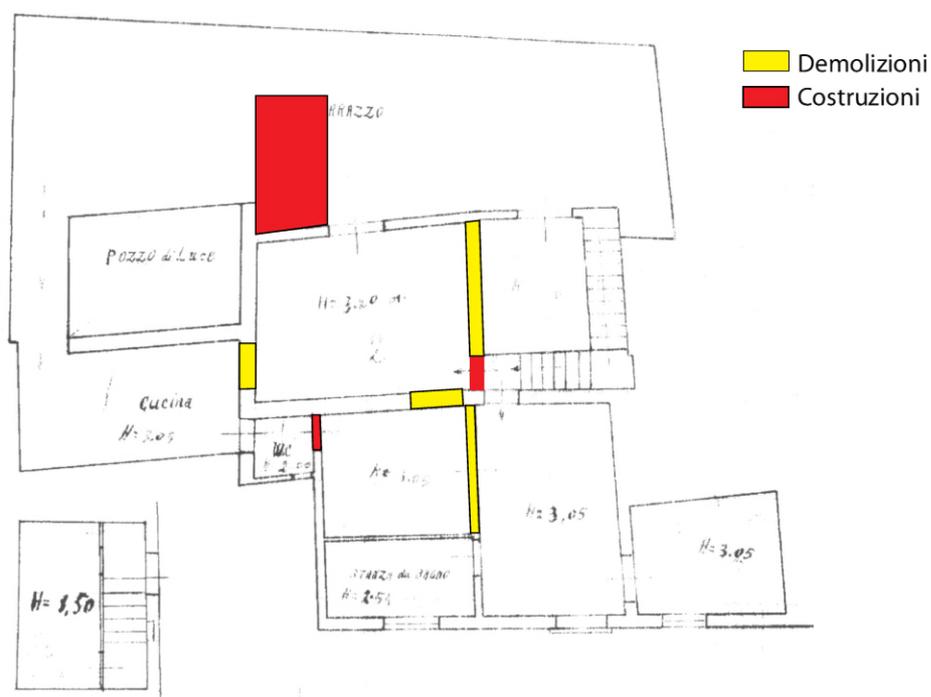
- Piano 3:
 - Demolizione del tramezzo tra il bagno e la cucina ottenendo un unico ambiente;
 - Demolizione tramezzi scala rendendo possibile l'accesso al piano 4 dall'appartamento al piano 3;
 - Costruzione tramezzo su ex porta d'ingresso al piano 4.
 - Costruzione di parete a chiusura del passaggio tra la camera da letto e le altre camere.



Planimetria Piano 3

• Piano 4:

- Demolizione del tramezzo tra la camera da pranzo e la scala;
- Demolizione del tramezzo tra il soggiorno e la camera creando un unico ambiente;
- Demolizione parziale del tramezzo tra il soggiorno e la camera da pranzo creando un passaggio;
- Demolizione parziale del tramezzo tra la camera da pranzo e la cucina, creando un passaggio;
- Costruzione parete per chiudere il passaggio tra il soggiorno e l'ex wc (attualmente deposito della cucina);
- Dismissione wc, attualmente utilizzato come deposito della cucina.
- Costruzione di un vano in muratura sul terrazzo utilizzato come lavanderia.



Planimetria Piano 4

Tutte le modifiche sono state effettuate senza comunicazioni/concessioni.

Le modifiche interne, rientrano nelle violazioni sanabili con l'art. 10 della Legge Regionale 37/85, in quanto trattasi di opere interne soggette a comunicazioni ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. La mancata comunicazione comporta una sanzione pari ai 2/3 di €. 258,23.

Il locale lavanderia, realizzato sul terrazzo al piano 4, dovrà essere demolito in quanto realizzato abusivamente e non riconducibile ad opera interna.

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;

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato esclusivamente dai proprietari,

nella misura di 1/2, e

i quali dichiarano di essere gli unici occupanti dell'appartamento.

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 di bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici etc.);

L'immobile, oggetto del pignoramento, sito in Caltanissetta, Via Camillo Genovese nr. 2, è un appartamento di civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, situato al piano 3 e 4 di un edificio di 4 livelli totali, realizzato prima del 1967.

L'intero appartamento si sviluppa su due livelli e risulta essere l'unione di due immobili, uno sito al piano 3 con accesso diretto dal pianerottolo condominiale e l'altro, al piano 4, con accesso dall'appartamento sito al piano 3.

Originariamente gli appartamenti, con ogni probabilità, erano separati, ognuno con accesso indipendente dal pianerottolo condominiale. Questo lo si nota sia dalla presenza di una porta chiusa sul pianerottolo, sia dal fatto che catastalmente l'intero appartamento è diviso in due unità immobiliari separate e con subalterni diversi (piano 3 sub.15 e piano 4 sub.13).

- Piano 3:

La consistenza catastale è di 5,5 vani. La superficie rilevata è di 155,85m².

L'appartamento è composto da:

- Ingresso (diretto dal vano scala condominiale);
- Bagno (non funzionante ed in fase di ristrutturazione);
- Camera da letto matrimoniale;
- nr. 4 stanze incolonnate adibite a salone;
- Locale tecnico, esterno all'abitazione e con accesso esclusivamente dal vano scala condominiale;

- Piano 4:

La consistenza catastale è di 7 vani. La superficie rilevata è di 113,35m² (spazio coperto) e 104,60m² (terrazzo).

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno con accesso da vano scala;
- Camera da letto singola;
- Wc;
- Sala da pranzo;
- Cucina;
- Terrazzo (con accesso da cucina e da sala pranzo).

Lo stato generale dell'immobile è fatiscente.

- Al piano 3 l'impianto elettrico è quasi assente, l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi in legno sono fatiscenti, le serrande rotte. I pavimenti sono

in scaglie di marmo non in buone condizioni e la muratura presenta, in diversi punti, infiltrazioni di acqua, probabilmente provenienti dal terrazzo al piano superiore.

- Il piano 4 risulta essere in condizioni leggermente migliori rispetto il piano sottostante. I pavimenti sono in scaglie di marmo non in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in alluminio a giunto aperto, quelli interni in legno e vetro. La piastrellatura del bagno è in fase di distacco. L'impianto elettrico è funzionante anche se fatiscente. L'impianto termico è dismesso e questo lo si nota dalla presenza dei tubi dell'impianto, ma non vi è la presenza di alcun termosifone e di centrale termica. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico.
- Il terrazzo ha accesso dalla sala da pranzo e dalla cucina. Ha forma pressoché trapezoidale e presenta dei parapetti su cui si manifestano gravi infiltrazioni d'acqua. I pavimenti sono in scaglie di marmo. Vi è la presenza di un vano con l'attuale funzione di lavanderia, realizzato in tempi pi recenti senza autorizzazione.

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene, (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

Per la stima dell'appartamento è stato utilizzato il metodo *sintetico-comparativo*, in base al valore di mercato e in base a dati reperiti sulla compravendita di appartamenti paragonabili a quello in oggetto.

Da un attento studio delle condizioni estrinseche ed intrinseche, dalla situazione immobiliare della zona, dai dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da informazioni assunte in loco e di tutti quegli elementi ad esso correlati, sulla base delle quotazioni correnti, si può affermare che il valore di mercato per caratteristiche similari rientra nell'intervallo compreso tra € 700,00 ed € 900,00 riferite al metro quadrato e per condizioni di ordinarietà.

Per la stima si intende valutare gli appartamenti con due diversi prezzi riferiti al metro quadrato costruito, poiché gli appartamenti risultano in uno diverso stato conservativo. Inoltre catastalmente gli appartamenti appartengono ad una categoria catastale diversa e per la precisione:

- Appartamento sub.15, piano 3: categoria A/3 Abitazioni di tipo economico :

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

- Appartamento sub.13, piano 4: categoria A/2 Abitazioni di tipo civile :

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Quotazione secondo l'OMI calcolata su Superficie Lorda:

- Abitazione civile/Stato Normale: 780 - 1.100€/m² SL = Media 940€/m² SL
- Abitazione di tipo Economico: 620 - 770€/m² SL = Media 695€/m² SL

Quotazione secondo prezzi di mercato su Superficie Lorda:

- Abitazione civile/Stato Normale: 750 - 1.000€/m² SL = Media 875€/m² SL
- Abitazione di tipo Economico: 600 - 800€/m² SL = Media 700€/m² SL

Considerando la media dell'OMI e la media di prezzi di mercato si ottiene:

- Appartamento sub. 15, piano 3 = 700,00€/m² SL;
- Appartamento sub. 13, piano 4 = 900,00€/m² SL;
- Terrazzo di pertinenza del sub. 13, piano 4 = 300,00€/m² SL (900x1/3);
- Locale accessorio del sub 13, piano 4 = 225€/m² SL (900/4).

Dai rilievi effettuati gli appartamenti hanno le seguenti superfici:

- Appartamento sub.15, piano 3 = 155,85m² SL;
- Appartamento sub.13, piano 4 = 113,35m² SL;
- Terrazzo di pertinenza del sub. 13, piano 4 = 104,60m² SL;
- Locale accessorio del su. 13, piano 4 = 9,15m² SL.

Per cui si ottiene:

- Appartamento sub. 15, piano 3 = 155,85m² x 700,00€/m² =
€ 109.100,00
- Appartamento sub. 13, piano 4 = 113,35m² x 900,00€/m² =
€ 102.000,00
- Terrazzo pertinenza sub. 13, piano 4 = 104,60m² x 300,00€/m² =
€ 31.400,00
- Locale accessorio sub. 13, piano 4 = 9,15,00m² x 225,00€/m² =
€ 2.000,00

Per un totale complessivo arrotondato di **€ 244.500,00**

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o in pi 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;

In base alla divisione interna attuale, in cui i due appartamenti sono uniti e collegati tra loro per mezzo di una scala resa comune, l'immobile può essere venduto in un unico lotto o, in alternativa in due lotti, senza necessitare di un frazionamento in quanto catastalmente gli appartamenti risultano separati.

Di seguito le diverse opzioni di vendita:

► **Unico Lotto:**

Appartamento su due livelli, con superficie totale di 269,20m² + terrazzo al piano 4 di 104,60m².

Prezzo € 242.500,00.

Se l'immobile venisse riportato alle condizioni iniziali, ovvero rendendo indipendente l'accesso al piano 4, riaprendo la porta che dà sul pianerottolo condominiale, e ripristinando la parete interna della scala, potrebbe essere venduto in due lotti e nello specifico:

► **Lotto 1:**

Appartamento piano 3, sub.15 di 146,05m².

Prezzo €102.200,00.

► **Lotto 2:**

Appartamento piano 4, sub 13 di 113,25m² + terrazzo di 104,60m².

Prezzo € 142.000,00.

Le spese per separare gli appartamenti consisterebbero nel ripristinare l'accesso originario al vano scala, demolendo la porzione di parete realizzata nel varco della porta e nella realizzazione di una parete interna per separare il vano scala e renderlo fruibile soltanto dall'appartamento al piano 4. Il tutto per un ammontare di spesa di circa € 2.000,00;

m) allegare 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;



Foto 2 - Ingresso (Piano 3)



Foto 3 - Scala interna



Foto 4- Bagno + ex cucina (Piano 3)



Foto 5 - Camera da letto (Piano 3)



Foto 6 - Camera 1 (Piano 3)



Foto 7 - Camera 2 (Piano 3)



Foto 8 - Camera 3 (Piano 3)



Foto 9 - Infiltrazioni (Piano 3)



Foto 10 - Soggiorno (Piano 4)

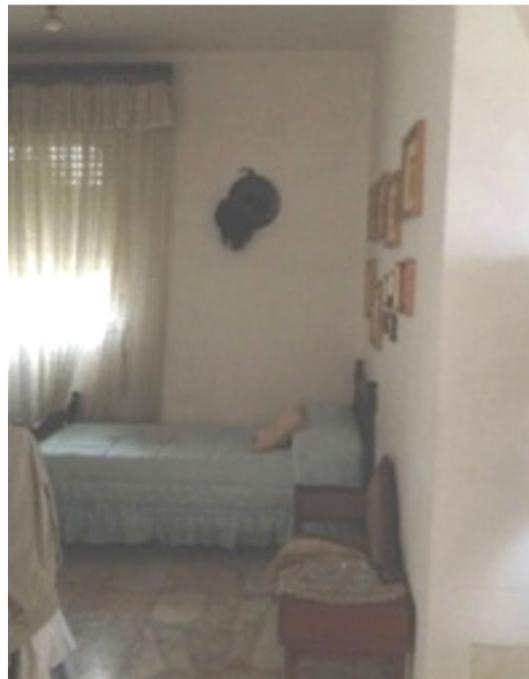


Foto 11 - Soggiorno (Piano 4)



Foto 12 - Bagno (Piano 4)



Foto 13 - Bagno (Piano 4)

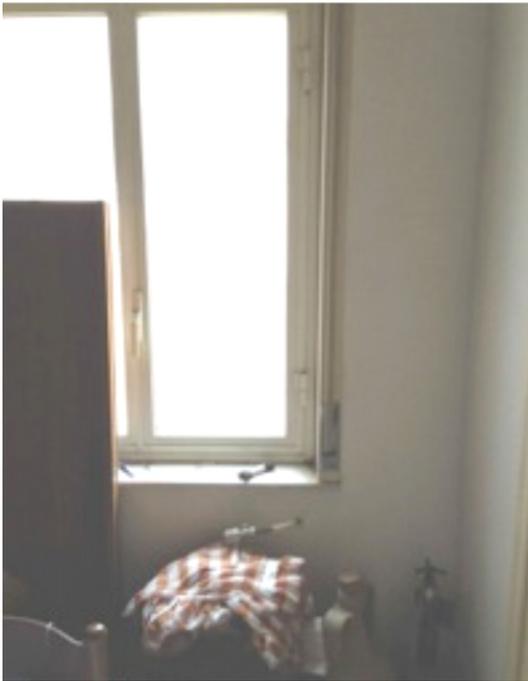


Foto 14 - Camera (Piano 4)



Foto 15 - Infiltrazioni (Piano 4)



Foto 16 - Scala dal soggiorno (Piano 4)

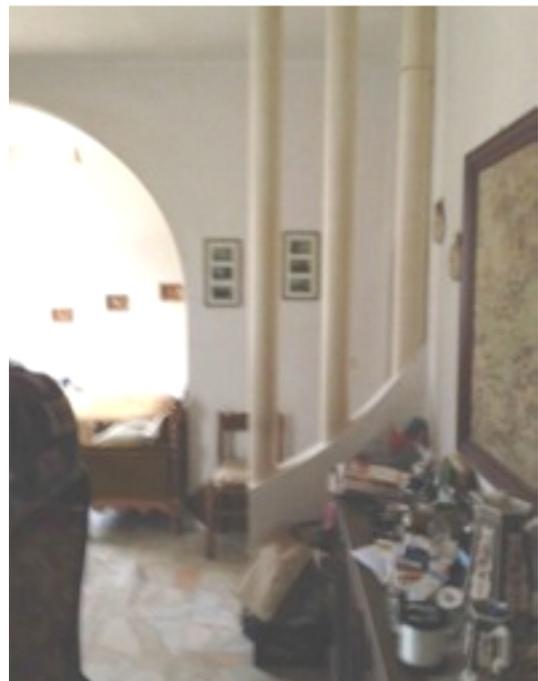


Foto 17 - Sala pranzo (Piano 4)



Foto 18 - Cucina (Piano 4)



Foto 19 - Accesso al terrazzo (Piano 4)



Foto 20 - Terrazzo (Piano 4)



Foto 21 - Lavanderia (Piano 4)



Foto 22 - Accesso al piano 4 chiuso



Foto 23 - Locale accessorio (Piano 4)

Le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato B

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;

L'immobile, oggetto al pignoramento, è di proprietà

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le

caratteristiche di cui all art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

L immobile, oggetto del pignoramento, non è soggetto a pagamento di IVA. Secondo l art. 13 della L. 408/49 detta Legge Tupini : *rientrano nei requisiti di edifici Tupini tutte le costruzioni non di lusso che abbiano almeno il 50% della superficie totale fuori terra adibita ad abitazioni e non più del 25% destinato a superficie commerciale .*

L appartamento in questione non ha, inoltre, i requisiti di abitazione di lusso che la legge stessa richiede.

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;

Non è stata riscontrata alcuna incongruenza.

q) 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 le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell immobile.

L immobile non risulta essere dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Successivamente alla redazione della Valutazione energetica degli edifici, in conformità alle norme UNI TS 11300 2008 part. 1 e 2, effettuata tramite il software DOCET ITC-CNR ENEA, l edificio viene identificato in CLASSE G con un valore energetico pari a 287,50kWh/m²anno per il piano 3 e 364,30kWh/m²anno per il piano 4.

Se si volessero migliorare le caratteristiche energetiche dell'appartamento, bisognerebbe intervenire su quelli che sono gli elementi che contribuiscono al miglioramento della resa energetica quali gli infissi, i termosifoni, la caldaia. Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si valuta un onere tecnico di ca. € 500,00 + oneri di legge.

5. CONCLUSIONI:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del pignoramento, consistito in rilievi e fotografie, dopo aver visionato presso vari uffici (Catasto, Ufficio Tecnico del comune, ufficio registro) si riscontra che:

- a) L'immobile è sito nel Comune di Caltanissetta (CL), via Camillo Genovese nr.2;
- b) I proprietari dell'immobile risultano essere
- c) La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è verificata;
- d) Tutti i documenti necessari sono stati reperiti;
- e) L'immobile è censito al NCEU del Comune di Caltanissetta al foglio 302, part.IIa 8, sub 15, piano 3 e al foglio 302, part.IIa 8, sub 13, piano 3+4 ;
- f) Nessuna iscrizione pregiudizievole;
- g) L'immobile ricade nella Z.T.O. A1 Centro storico, *La città feudale dell'Ottocento* .
- h) Vedi lettera h ;
- i) L'immobile risulta essere occupato dai proprietari
- j) vedi lettera j ;
- k) Il valore dell'immobile è stimato in € 244.500,00 se venduto in unico lotto. Se venduto in due lotti il valore del Lotto 1, appartamento al piano 3, è di €102.00,00 e del Lotto 2, appartamento al piano 3+4 + terrazzo + locale accessorio, è di €135.400,00;
- l) Si può procedere alla vendita in un unico lotto o in due lotti;
- m) vedi lettera m ;

n) L immobile, oggetto al pignoramento, è di esclusiva proprietà

o) Per la vendita non si applica l IVA. L immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso;

p) Non è stata riscontrata alcuna incongruenza;

q) L immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE); Dalla valutazione energetica redatta ed allegata, l immobile è identificato in classe G. Per la redazione dell Attestato di Prestazione Energetica si valuta un onere tecnico di ca. € 500,00 + oneri di legge.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati col quesito postogli.

Caltanissetta, 11/02/2014

Il C.T.U.

arch. Carlo Felice Gangitano

Allegati:

- Verbali di sopralluogo
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali
- Ispezione ipotecaria c/o Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Estratto del P.R.G.
- Tavola di disegno: rilievo Piano 3
- Tavola di disegno: rilievo Piano 4
- Valutazione energetica DOCET Piano 3
- Valutazione energetica DOCET Piano 4
- Calcolo compensi ed onorari
- CD con file in PDF e foto digitali