

Premessa

In data 11/03/2013, il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltanissetta, dott.sa Patrizia Mirenda, ha affidato al sottoscritto ing. Michele Fabio Granata, iscritto al n. 838 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta, l'incarico per la redazione di una perizia di stima di immobili, riguardante il procedimento di esecuzione n. 71/2012 R.G. contro [REDACTED].

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto allo scopo di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, per l'espletamento dell'incarico suddetto. Di seguito, dopo l'individuazione dei beni oggetto della perizia, vengono illustrate le fasi delle operazioni peritali comprendenti gli accertamenti eseguiti ed il sopralluogo ai beni immobili oggetto del procedimento.

Oggetto della perizia ed esame della documentazione agli atti

Oggetto della perizia sono alcuni beni immobili che, da quanto evidenziato in atti nella richiesta fatta dalla precedente Banca di Credito Cooperativo, sarebbero in capo [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente in via

[REDACTED]. In effetti, tali beni sono stati pignorati con atto del 29/06/2012 a firma degli Avv. Claudia Alletto e Maria Turco Alletto per conto della Banca di Credito Cooperativo "San Michele" di Caltanissetta e Pietraperzia. A seguito di tale atto, è stata inoltrata istanza di vendita al Tribunale di Caltanissetta in data 11/10/2012.

I beni pignorati, oggetto dell'accertamento, sono i seguenti:

- A. Quota di spettanza di un appezzamento di terreno sito in Caltanissetta C/da S. Elia e censito al N.C.T., foglio 113, particelle 200 e 242, della superficie complessiva di 5420 mq.
- B. Quota di spettanza di un appezzamento di terreno sito in Caltanissetta C/da Pescazzo Soprano, censito al N.C.T., foglio 52, particella 250, della superficie complessiva di 2800 mq.
- C. Quota di spettanza di un immobile sito in Caltanissetta, via L. Bissolati, s.n., composto da un vano seminterrato adibito a magazzino, censito al N.C.E.U., foglio 86, particella 709, sub 20, della superficie complessiva di 537 mq.

D. Quota di spettanza di un immobile sito in Caltanissetta, via L. Bissolati, composto da unico vano a piano terra adibito a box, censito al N.C.E.U., foglio 86, particella 709, sub 7, della superficie complessiva di 18 mq.

Dall'esame degli atti è stato possibile rilevare:

- L'atto di pignoramento e l'istanza di vendita dell'ottobre 2012.
- Certificazione ex art. 567 c.p.c. riguardante la provenienza dei beni e la situazione ipotecaria.
- Atto di precetto per il pagamento del debito nei confronti di [REDACTED], in data 01/06/2012, notificato in data 13/06/2012.
- Note di trascrizione degli atti suddetti.
- Estratto atto di matrimonio [REDACTED].
- Documentazione depositata dalla precedente Banca di Credito Cooperativo San Michele, riguardante la situazione catastale ed urbanistica dei beni immobili, a [REDACTED].
- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio riguardante i beni oggetto del procedimento, redatta in occasione del procedimento fallimentare nei confronti del [REDACTED], relazione a firma dell'ing. Amedeo Alberto Falci di Caltanissetta.
- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio riguardante i beni oggetto del procedimento, redatta in occasione del procedimento di esproprio immobiliare n. 32/91 R.G.E. contro [REDACTED] per l'udienza del 24/09/2003 di quel procedimento, a firma dell'ing. Sergio Montagnino di Caltanissetta.

Dagli atti esaminati si evince quindi che i beni oggetto del presente procedimento, provengono da un precedente fallimento [REDACTED], coniuge [REDACTED] e che essi, già periziati in precedenti occasioni, sarebbero pervenuti ad oggi per la quota spettante di proprietà di [REDACTED], dopo precedenti udienze in procedimenti di esproprio ed esecuzione immobiliare, a partire dal 1993 e successivamente nel 2003. Non si evince però dagli atti l'esito dei procedimenti di esproprio ed esecuzione immobiliare [REDACTED] per gli stessi beni. Essendo il presente procedimento 71/2012 una nuova richiesta di esecuzione immobiliare con vendita, si suppone che il presente

procedimento reiteri la richiesta di vendita, a seguito di tentativi precedenti non andati a buon fine. Questo elemento verrà preso in conto nella redazione della presente perizia, in quanto esprime due circostanze: che la proprietà effettiva dei beni non sia pienamente riferibile alla ██████████ in quanto trattasi di beni già oggetti di esproprio ed esecuzione (e che quindi si presumono già nella disponibilità dell'Amministrazione Giudiziaria) e che finora l'interesse di acquirenti terzi verso i beni, sia stato molto limitato.

Per quanto riguarda le operazioni peritali del sottoscritto, esse si sono divise nelle seguenti parti fondamentali:

- 1) esatta individuazione dei beni;
- 2) indagine conoscitiva presso gli Enti preposti (Catasto, Conservatoria, Comune, etc...) al fine di individuare l'esatta situazione dei beni oggetto del procedimento allo stato attuale (accertamento amministrativo);
- 3) sopralluogo ed esame visivo dei beni oggetto del procedimento con valutazione tecnica della consistenza e dello stato di tali beni (accertamento tecnico);
- 4) risposta ai quesiti posti dal Giudice e redazione della presente relazione di perizia.

Di seguito si riportano i risultati degli accertamenti eseguiti e le conclusioni a cui si è pervenuti nell'eseguire la stima degli immobili.

Accertamenti amministrativi eseguiti presso gli Enti e risultanze del sopralluogo

Gli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i vari enti sono stati i seguenti:

Ufficio del Territorio

Visura catastale per soggetto relativa a: ██████████.

Visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.T. di Caltanissetta, fg. 113 part. 200

Visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.T. di Caltanissetta, fg. 113 part. 242

Visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.T. di Caltanissetta, fg. 52 part. 250

Visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 7

Visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 20

Estratto di mappa autentico dell'immobile censito al N.C.T. di Caltanissetta, fg. 113 part. 200, 242

Estratto di mappa autentico dell'immobile censito al N.C.T. di Caltanissetta, fg. 52 part. 250

Estratto di mappa autentico dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 7, 20

Planimetria catastale dell'immobile censito al N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 7, 20

Conservatoria Registri Immobiliari, attraverso l'Agenzia del Territorio

Trascrizioni atti di compravendita nel ventennio 1990 – 2013 ed ipoteche gravanti sugli immobili (ispezione ipotecaria):

N.C.T. di Caltanissetta, fg. 113 partt. 200, 242
N.C.T. di Caltanissetta, fg. 52 part. 250
N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 7, 20

Comune di Caltanissetta

Certificato di destinazione urbanistica per gli immobili:

N.C.T. di Caltanissetta, fg. 52 part. 250
N.C.T. di Caltanissetta, fg. 113 partt. 200, 242

Copia del certificato di abitabilità o agibilità per l'immobile:

N.C.E.U. di Caltanissetta, fg. 86 part. 709 sub 7, 20

Situazione di famiglia [REDACTED], presso l'Ufficio di Stato Civile.

Le copie in originale della documentazione rilevata nel corso dell'accertamento sono allegate alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante.

Dagli accertamenti eseguiti sono state confermate le caratteristiche e consistenze degli immobili, la loro provenienza in capo alla [REDACTED], le destinazioni urbanistiche, al fine di poter procedere alla stima dei suddetti immobili.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/04/2013, previo preavviso inviato alle parti attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno (ved. allegati). In tale comunicazione, inviata dal sottoscritto, testualmente si legge:

"Il sopralluogo si terrà giorno 17 aprile 2013 alle ore 15:30 presso l'edificio di via Bissolati oggetto dell'accertamento e proseguirà subito dopo con trasferimento ai luoghi dei terreni sopra indicati per l'accertamento relativo ai restanti immobili. Sarà cura delle SS.LL. avvertire gli eventuali rispettivi consulenti tecnici di parte.

Si rammenta che [REDACTED] dovrà essere presente, personalmente o tramite delega ad un proprio rappresentante, e consentire l'accesso agli immobili qualora essi siano chiusi da porte, saracinesche o cancelli."

In data 16/04/2013, [REDACTED] ha inviato al sottoscritto una nota a mezzo fax tramite il proprio legale, [REDACTED], nella quale si legge:

"spiace comunicare alla S.V. che [REDACTED] non è in possesso delle chiavi degli immobili oggetto dell'esecuzione di che trattasi. Ciò in quanto, per come ben noto ai precedenti, tali beni sono stati da tempo, oggetto di identica esecuzione da parte dei medesimi creditori che, per quanto è dato sapere [REDACTED] non è andata a buon fine. Tali precedenti azioni esecutive hanno in ogni caso comportato l'indisponibilità assoluta per la mia cliente degli immobili tutti allora, come oggi ancora, eseguiti."

Il contenuto di tale nota coincide effettivamente con quanto rilevato dall'esame degli atti. Inoltre, risulta agli atti che nella precedente occasione, il collega Ing. Sergio Montagnino, allora Consulente Tecnico del Giudice, trovava analoghe difficoltà per l'espletamento del sopralluogo.

Durante il sopralluogo del 17/04/2013, il sottoscritto si è comunque reso conto che, allo stato attuale, l'accessibilità dei beni è comunque garantita a sufficienza per poter esprimere un giudizio tecnico e procedere alla stima degli immobili, anche in assenza delle parti (che non si sono presentate all'appuntamento), in quanto gli immobili stessi sono perfettamente visibili dall'esterno ed in alcuni casi liberamente accessibili. La situazione di ogni bene è dettagliata di seguito. Vengono inoltre riportate le caratteristiche di ogni bene, come rilevate nel corso dell'accertamento tecnico ed amministrativo.

A) Terreno sito in C/da S. Ella

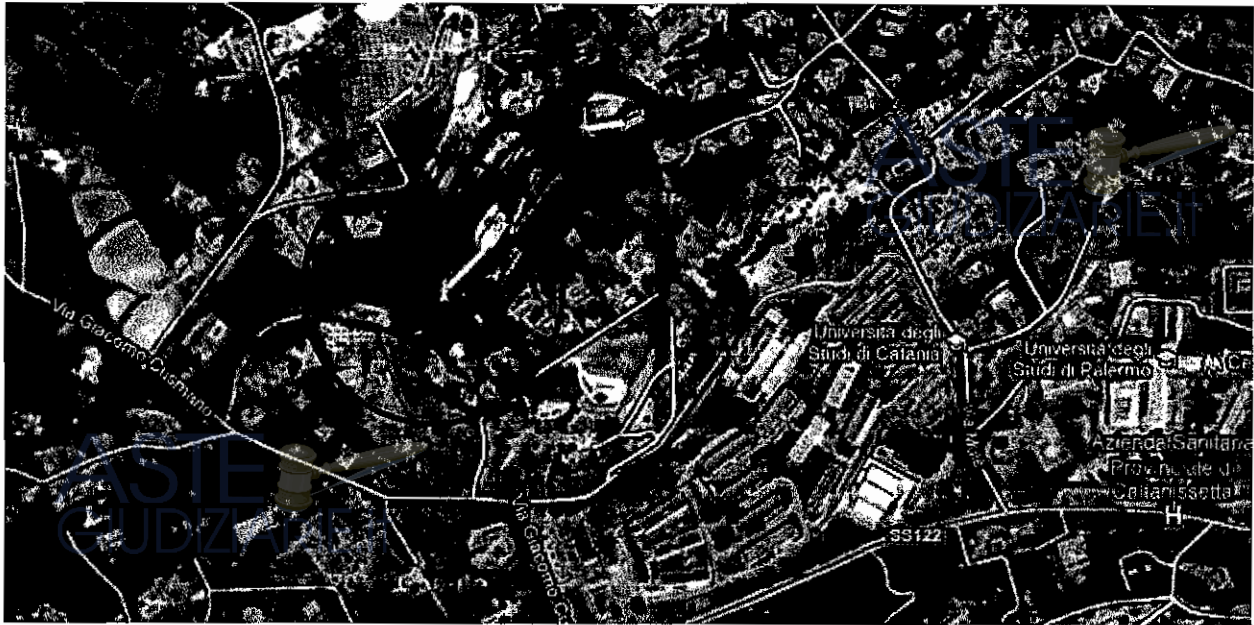
Il terreno è censito al N.C.T. foglio 113,

- particella 200, superficie 0 ha, 50 are, 40 ca, reddito dominicale € 10,41 e reddito agrario € 6,51;
- particella 242, superficie 0 ha, 03 are, 80 ca, reddito dominicale € 0,79 e reddito agrario € 0,49.

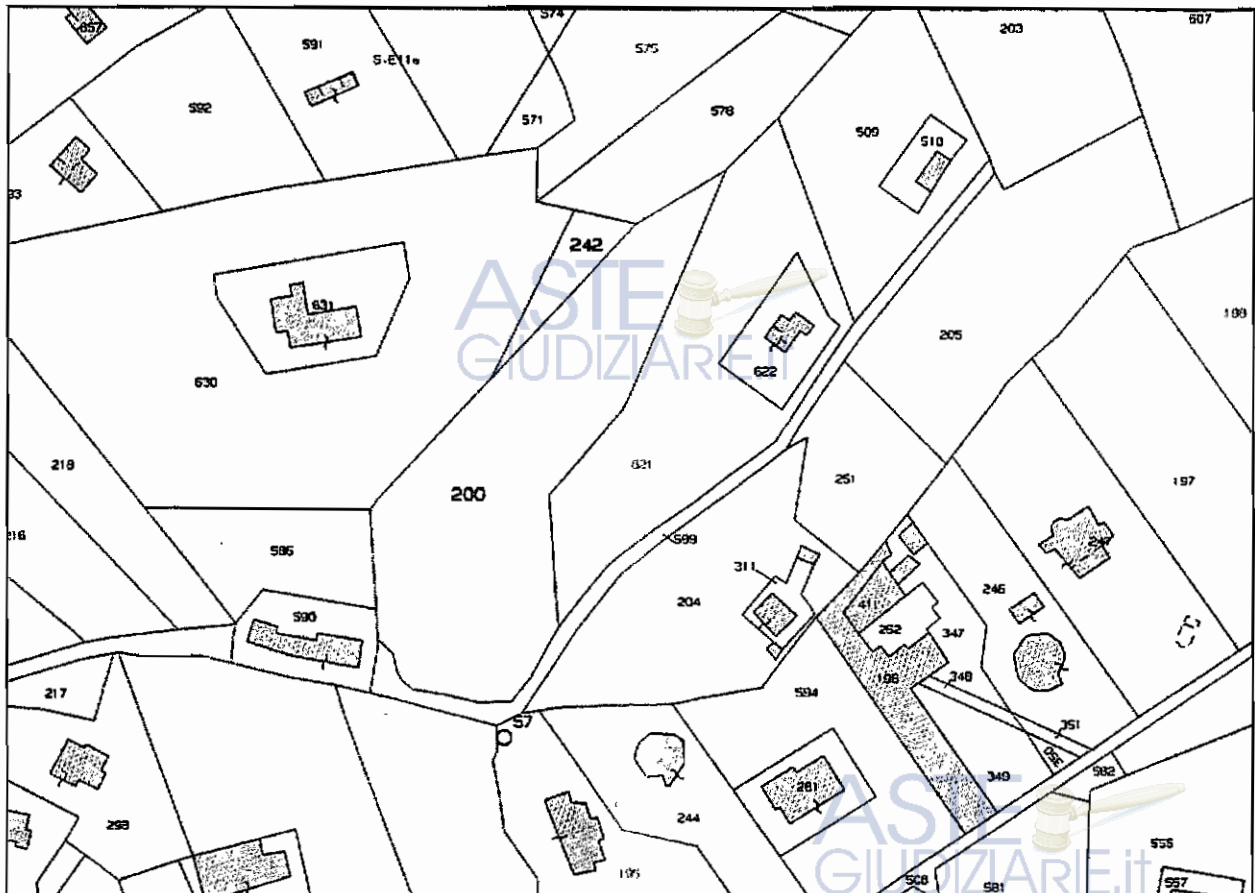
Proprietà: [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½. Provenienza: atto pubblico di compravendita del 03/10/1979, voltura 10/07/1986 rep. 13405, rogante: G. Pilato, Caltanissetta.

Trascrizione del 10/07/2012, Reg. part. 6580, reg. gen. 7833. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili.

Di seguito è riportata una visione dall'alto estratta da Google Earth® e lo stralcio del foglio di mappa con indicazione delle particelle in oggetto.



Visione dell'immobile A da Google Earth®

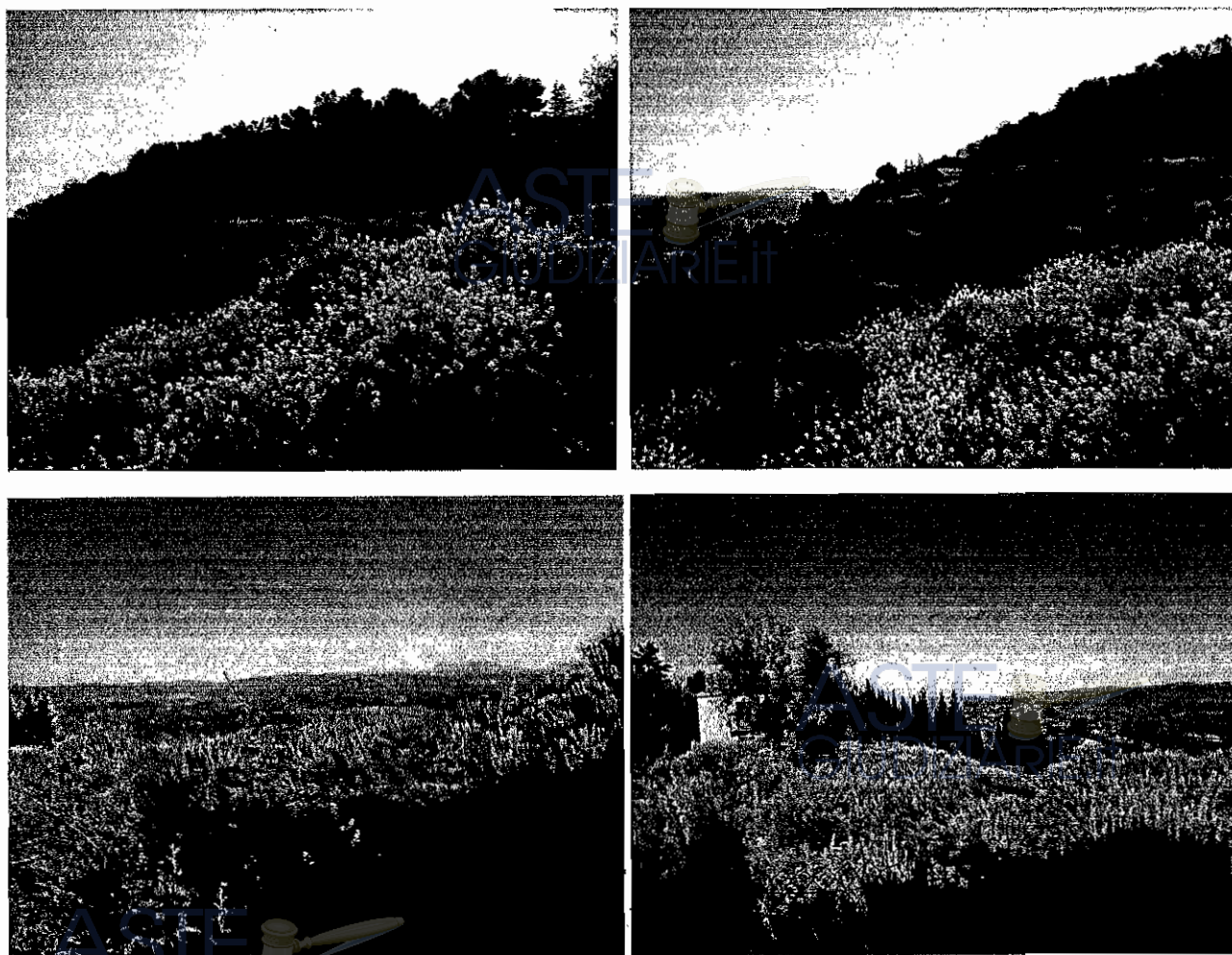


Stralcio foglio di mappa, immobile A

Il terreno si trova in prossimità della via Giacomo Cusmano, in C/da S. Elia, in una zona residenziale di villette con densità abitativa media, nella periferia più esterna dell'abitato di Caltanissetta, a

nord-ovest dell'ospedale S. Elia. Esso presenta stradella di accesso non asfaltata a partire dalla strada comunale, con uso condiviso da alcune villette presenti nella zona, nei terreni limitrofi. Si trova su una zona acclive con una piccola porzione in piano sulla parte alta ed una porzione più estesa discendente verso un impluvio naturale con presenza di vegetazione rigogliosa spontanea. Non presenta tracce di attività antropica recente, né sono rilevabili fabbricati insistenti sulle particelle. Il terreno è libero, con accesso dalla stradella a monte.

Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E1 "Aree agricole periurbane" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 40 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 8, con vincolo di tutela 1, normato dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, essenzialmente consistente nella protezione e valorizzazione del paesaggio agricolo e rurale, con eventuali nuove costruzioni a bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq). Si riportano alcune fotografie del sopralluogo effettuato che illustrano l'immobile.



B) Terreno sito in C/da Pescazzo Soprano

Il terreno è censito al N.C.T. foglio 52 particella 250, seminativo, cl. 4, superficie 00 ha 28 are 00 ca, reddito dominicale € 4,34; reddito agrario € 1,16.

Proprietà: ██████████

Provenienza: atto pubblico di compravendita del 23/02/1983, voltura 26/06/1989 rep. 21829, rogante: G. Pilato, Caltanissetta.

L'acquisto è avvenuto da parte del ██████████ in regime matrimoniale di comunione dei beni. E' dunque imputabile ██████████ a quota parte di ½ della proprietà.

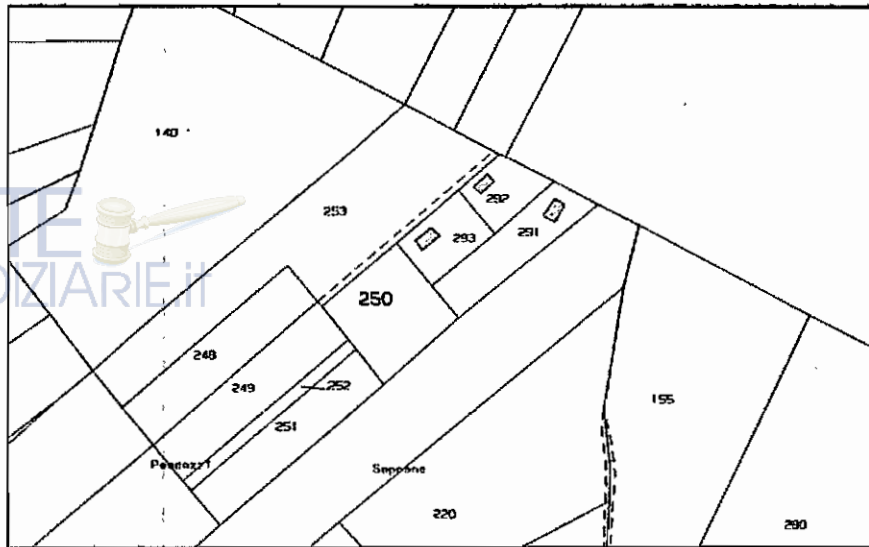
Di seguito è riportata una visione dall'alto estratta da Google Earth® e lo stralcio del foglio di mappa con indicazione delle particelle in oggetto.



Visione dell'immobile B da Google Earth®

Il terreno si trova in zona di verde agricolo, è completamente libero, con vegetazione bassa, senza significativa presenza di alberi ad alto fusto. Si trova in C/da Pescazzo Soprano, poco distante dalla stazione di Caltanissetta Xirbi con accesso attraverso la strada provinciale SP147 e stradella interpodereale non asfaltata per il passaggio verso alcuni casolari limitrofi. Il terreno non è recintato ed al momento non coltivato, senza tracce di attività antropica recente od occupazione da parte di terzi. Il certificato di destinazione urbanistica fa rilevare che il terreno ricade in zona E2 "Verde agricolo dei feudi" del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, normata dagli artt. 39 e 41 delle

norme di attuazione. Inoltre le particelle ricadono all'interno del paesaggio locale n. 9 senza vincolo di tutela, secondo le norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta. Nuove costruzioni, relative ad attività agricole e rurali, possono essere realizzate con bassa densità fondiaria (0,03 mc/mq). Si riportano alcune fotografie del sopralluogo effettuato.



Stralcio foglio di mappa, immobile B



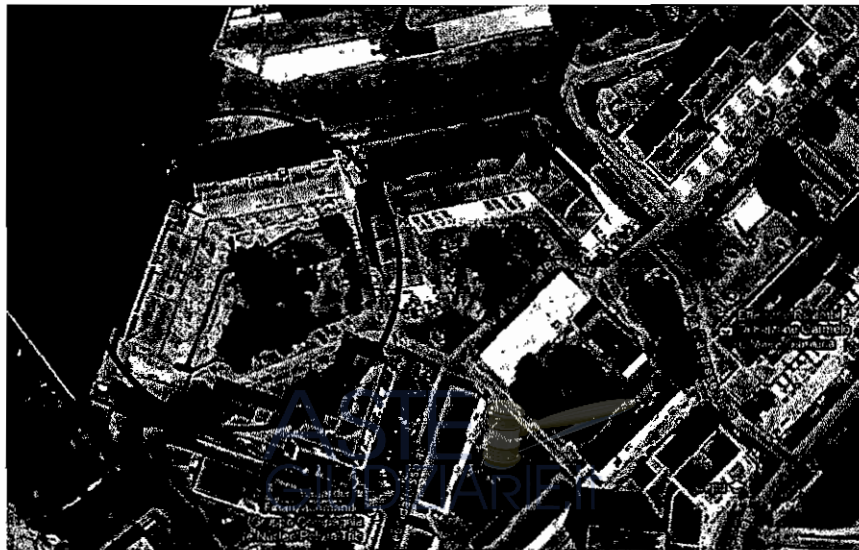
C) Locale magazzino sito in Caltanissetta, via Bissolati, piano seminterrato.

L'immobile è censito al N.C.E.U. foglio 86 particella 709, sub 20, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 537 mq, rendita € 2135,50.

Proprietà: ██████████

Provenienza: atto pubblico di compravendita del 30/11/1977, rep. 8300/1247, rogante: G. Pilato, Caltanissetta. Trascrizione del 05/12/1977, n. 13244/11606. L'acquisto è avvenuto in regime di comunione dei beni, per cui è imputabile alla ██████████ la proprietà per ½.

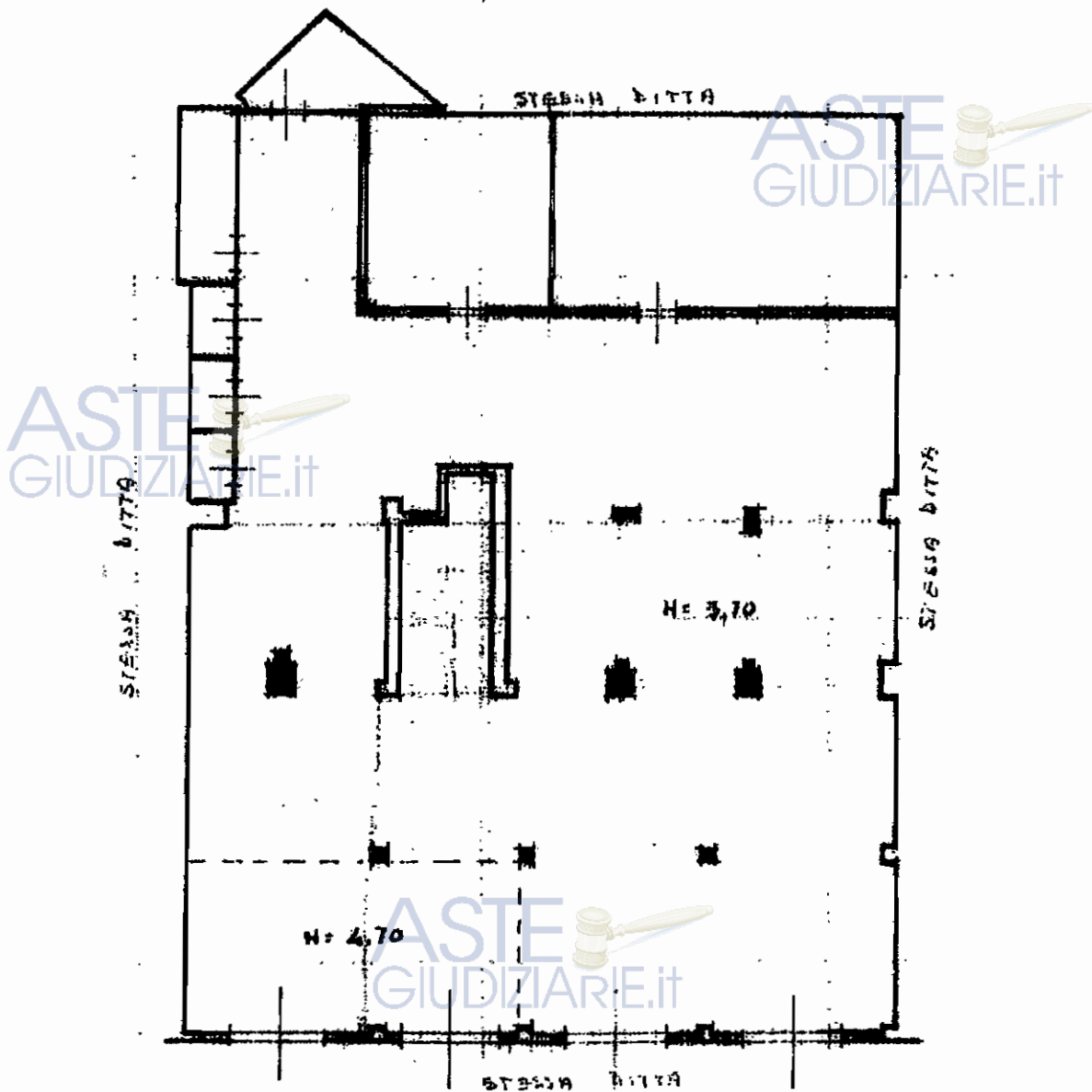
Di seguito è riportata una visione dall'alto estratta da Google Earth[®], lo stralcio del foglio di mappa con indicazione della particelle in oggetto e la planimetria catastale dell'immobile.



Localizzazione dell'immobile C da Google Earth[®]



Stralcio foglio di mappa, immobile C

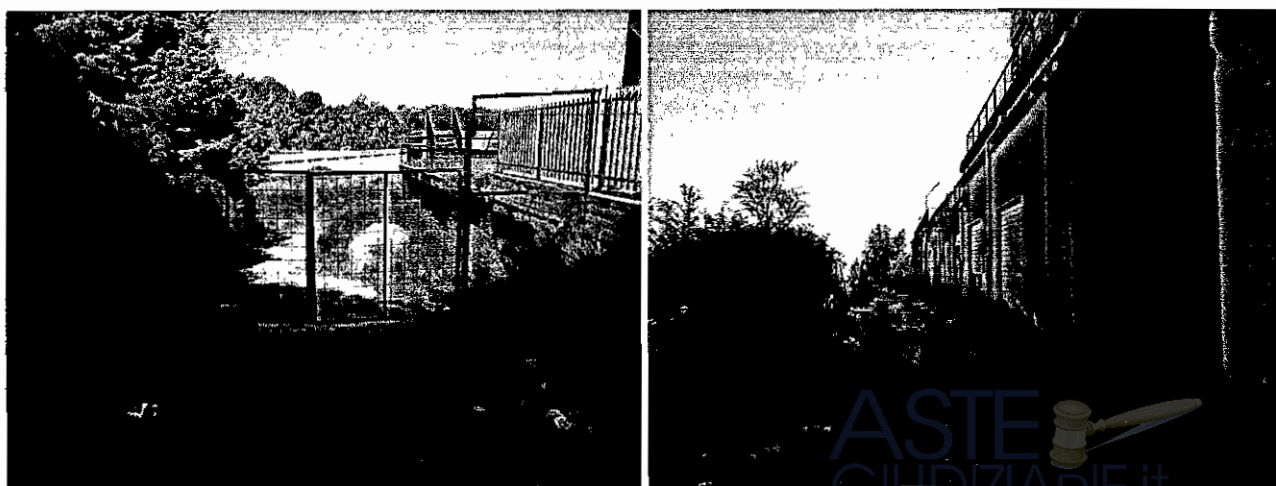


Stralcio planimetria catastale, immobile C

Di tale immobile è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità, emesso dal Comune di Caltanissetta in data 21 febbraio 1975 (ved. allegati).

L'immobile, con destinazione a magazzino, è composto da un unico vano con pertinenze adiacenti ed è interrotto al centro dal corpo scala del fabbricato. La consistenza totale è di 537 mq, presenta alcuni grossi pilastri al centro, altezza di 4,70 m in una parte anteriore e 3,70 nella parte posteriore e laterale. Presenta inoltre quattro aperture a saracinesca prospettanti su stradella retrostante il palazzo, parallela alla via Bissolati. L'accesso avviene da un cancello laterale con stradella

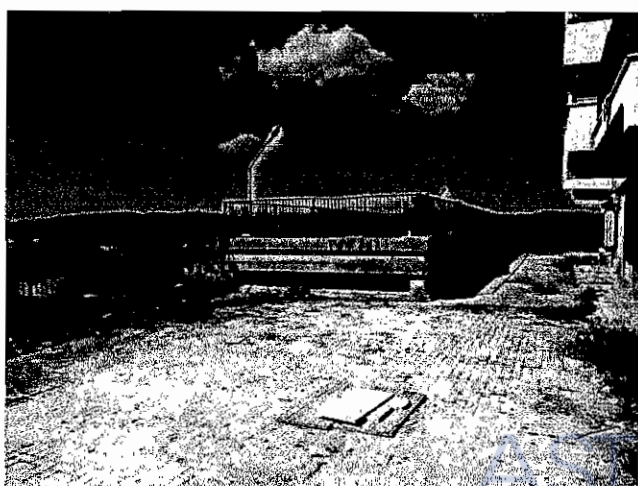
pavimentata ma in cattivo stato. L'immobile fa parte di un complesso di locali seminterrati, al di sotto del palazzo, di cui alla part. 709, locali che si trovano al disopra del piano di fondazione del fabbricato e che sono stati interessati di recente da importanti lavori di stabilizzazione delle strutture di fondazione e di elevazione del fabbricato. Lo stato è al momento in pessime condizioni e sono necessarie opere di ristrutturazione completa per riportare i locali al necessario stato di agibilità. Il sopralluogo ha dunque rivelato che i locali sono completamente aperti, le saracinesche di entrata divelte, gli infissi completamente inesistenti, i pavimenti divelti per l'effettuazione dei lavori e lo stato delle finiture pessimo. Inoltre, sarà necessaria la ripermimetrazione dei locali poiché anche i muri divisorii sembrano compromessi rispetto alla loro configurazione originaria. Lo stato delle strutture non è buono, la copertura è in cattivo stato di manutenzione, nonostante l'intero edificio (condominio) sia attualmente interessato da lavori di manutenzione straordinaria che riguardano gli intonaci di prospetto. L'accesso è possibile, sebbene al momento la stradella laterale ed alcuni locali seminterrati adiacenti quello in esame vengono utilizzati per il deposito del materiale e delle attrezzature da parte dell'impresa che ha eseguito e sta eseguendo i lavori per conto del condominio. Non è a conoscenza dello scrivente il rapporto tra i locali in oggetto e le opere eseguite o da eseguire da parte del condominio. Di seguito viene illustrata la situazione attuale attraverso la documentazione fotografica del sopralluogo effettuato.



Cancello di ingresso laterale e stradella di accesso ai locali seminterrati



Saracinesche di accesso ai locali e stato dell'interno dei locali



Vista della copertura dei locali e visione dell'interno dall'alto

D) Locale box sito in Caltanissetta, via Bissolati, piano terra.

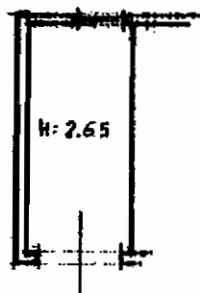
L'immobile è censito al N.C.E.U. foglio 86 particella 709, sub 7, zona cens. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 338,38. L'indirizzo segnato dal Catasto è via Leonida Bissolati, 19 sebbene si sia appurato che l'esatto civico sia il n. 113.

Proprietà: [REDACTED]

Provenienza: atto pubblico di compravendita del 30/11/1977, rep. 8300/1247, rogante: G. Pilato, Caltanissetta. Trascrizione del 05/12/1977, n. 13244/11606. Anche in questo caso l'immobile è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni e la proprietà è imputabile [REDACTED]

[REDACTED] per ½. La localizzazione tramite Google Earth® e lo stralcio del foglio di mappa con

indicazione della particelle in oggetto coincidono con quelle dell'immobile precedente (C), mentre la planimetria catastale dell'immobile è riportata di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stralcio planimetria catastale, immobile D

L'immobile è un box situato al piano terra dell'edificio, con unica saracinesca di entrata, altezza interna 2,65 m, con finestra sul retro. Il box confina con proprietà condominiale (porticato e cortile) su tre lati e con altro box di diversa proprietà dal lato rimanente. Si presenta in condizioni discrete, senza operazioni di manutenzione recente. Gli infissi vanno risistemati (specialmente la finestra sul retro) ed attualmente i muri perimetrali presentano l'intonaco esterno distaccato a causa dei lavori di rifacimento del prospetto che interessano l'edificio. Di conseguenza è ragionevole presupporre in un prossimo futuro il rinnovamento completo degli intonaci esterni. L'ingresso dal portico (che è lastricato e pedonabile) non è agevole per le auto, in quanto è presente un'area pedonale non carrabile ed i pilastri della struttura. Non è a conoscenza dello scrivente il regolamento condominiale per l'eventuale utilizzazione di tali locali.

Di seguito sono riportate alcune fotografie dello stato attuale.



Vista dell'accesso dal porticato e dell'angolo esterno con finestra retrostante. Stato delle finiture al momento attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima degli immobili

A seguito degli accertamenti eseguiti si sono acquisite le necessarie notizie tecnico-amministrative per poter eseguire la stima dei beni immobili in oggetto. Nel prosieguo si è utilizzato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, con metodo sintetico, basato sull'acquisizione di notizie riguardanti immobili simili per tipologia e localizzazione nel territorio a quelli da stimare e valutando le richieste del prezzo di vendita.

Successivamente, per i terreni è stato valutato un apprezzamento o deprezzamento relativo alla zona (accessibilità, distanza dal centro abitato, tipologia di immobili limitrofi), le caratteristiche intrinseche dell'appezzamento (acclività, accesso, tipologie di suolo e fruibilità) nonché l'edificabilità o la possibile destinazione, anche in riferimento alla consistenza in mq.

Per quanto riguarda invece il magazzino ed il box, la stima è stata effettuata sempre con metodo sintetico sulla base di prezzi di mercato di immobili simili, considerando anche le diverse metrature sul mercato, ma operando con apprezzamento e deprezzamento dei valori medi di mercato tramite coefficienti correttivi riguardanti la zona, le caratteristiche del fabbricato e della singola unità immobiliare.

Di seguito si riportano i risultati di tali valutazioni per ogni immobile.

A) Terreno sito in C/da S. Ella

Il terreno è censito al N.C.T. foglio 113, partt. 200 e 242, superficie complessiva 5420 mq.

Da indagini di mercato, tenuto conto delle diverse metrature a disposizione e delle zone (non tutte omogenee) in cui si sono reperiti prezzi di vendita attendibili per terreni della stessa tipologia, si ritiene che il prezzo medio di mercato sia al momento di circa € 4,00/mq. Tale valutazione è stata effettuata sulla media di n. 6 lotti dello stesso tipo in zone indicate come E1 dal PRG.

A partire da tale prezzo si sono applicati i seguenti coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

- caratteristiche di zona (accessibilità e distanza dal centro abitato): 1,05
- caratteristiche intrinseche del lotto (acclività, tipo suolo e fruibilità): 0,98
- caratteristiche legate all'edificabilità: 0,95

Di conseguenza il valore trovato è:

$V = (4,00 \times 1,05 \times 0,98 \times 0,95) \times 5.420 = 21.193,00 \text{ €}$ (ventunomilacentonovantatre euro)

Il valore per la quota parte di $\frac{1}{2}$ è pari a $V/2 = 10.596,00 \text{ €}$ (diecimilacinquecentonovantasei euro)

B) Terreno sito in C/da Pescazzo Soprano

Il terreno è censito al N.C.T. foglio 52 particella 250, superficie complessiva 2800 mq.

Da indagini di mercato, tenuto conto delle diverse metrature a disposizione e delle zone (non tutte omogenee) in cui si sono reperiti prezzi di vendita attendibili per terreni della stessa tipologia, si ritiene che il prezzo medio di mercato sia al momento di circa € 2,00/mq. Tale valutazione è stata effettuata sulla media di n. 5 lotti dello stesso tipo in zone indicate come E2 dal PRG.

A partire da tale prezzo si sono applicati i seguenti coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

- caratteristiche di zona (accessibilità e distanza dal centro abitato): 0,95
- caratteristiche intrinseche del lotto (acclività, tipo suolo e fruibilità): 1,00
- caratteristiche legate all'edificabilità: 0,95

Di conseguenza il valore trovato è:

$V = (2,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95) \times 2.800 = 5.054,00 \text{ €}$ (cinquemilacinquantaquattro euro)

Il valore per la quota parte di $\frac{1}{2}$ è pari a $V/2 = 2.527,00 \text{ €}$ (duemilacinquecentoventisette euro)

C) Immobile destinato a magazzino al piano seminterrato, in via Blssolati

L'immobile è censito al N.C.E.U. foglio 86 particella 709, sub 20, cat. C/2, consistenza 537 mq.

Da indagini di mercato, tenuto conto delle diverse metrature a disposizione e delle zone (non tutte omogenee) in cui si sono reperiti prezzi di vendita attendibili per immobili della stessa tipologia, si ritiene che il prezzo medio di mercato sia al momento di circa € 700/mq. Tale valutazione è stata effettuata sulla media di n. 9 immobili dello stesso tipo.

A partire da tale prezzo si sono applicati i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento secondo la seguente tabella.

Stima per apprezzamenti e deprezzamenti		
Valore medio di mercato della tipologia immobiliare		€ 700
Consistenza immobile soggetto a stima		mq 537
COEFFICIENTI DI ZONA		
<i>Caratteristiche funzionali di zona</i>		
Centralità	normale	1.000
Vicinanza	normale	1.000
	TOT c1	1.0000
<i>Caratteristiche funzionali urbane</i>		
Fognatura	presente	1.000
Adduzione idrica	presente	1.000
Linea elettrica	presente	1.000
Linea telefonica	presente	1.000
Gas	presente	1.000
Scuole	non pertinente	1.000
Giardini	non pertinente	1.000
Linee mezzi pubblici	presente	1.000
Uffici pubblici	presente	1.010
Posti di polizia	presente	1.005
Altri negozi	assente	0.980
Impianti sportivi	non pertinente	1.000
Cinema e teatri	assente	1.000
Circoli e ritrovi	assente	1.000
Tralicci alta tensione	assente	1.000
Depuratori	assente	1.000
Centrali energia	assente	1.000
Cimiteri	assente	1.000
Binari ferroviari	assente	1.000
Discoteche	non pertinente	1.000
Stadio	assente	1.000
Industrie	assente	1.000
	TOT c2	0.9947
<i>Caratteristiche estetiche di visuale e fruizione</i>		
Elementi naturali predominanti	no	1.000
Panoramicità	no	1.000
Elementi artificiali predominanti	si	0.954
Parchi o zone di verde fruibili	no	1.000
Scorci caratteristici	no	1.000
Strutture artificiali da attraversare	no	1.000
	TOT c3	0.9540

COEFFICIENTI EDIFICIO		
<i>Caratteristiche funzionali dell'edificio (condominio)</i>		
Impianto elettrico	presente	1.000
Impianto idraulico	presente	1.000
Gas	presente	1.000
Telefono	presente	1.000
Citofono	assente	0.999
Condizionamento	assente	1.000
Ascensore	presente	1.000
Altre attrezzature	assenti	1.000
	TOT c4	0.9990
<i>Caratteristiche estetiche dell'edificio (condominio)</i>		
Estetica facciata	normale	1.000
Decorazioni ed ornamenti	normale	1.000
Estetica luoghi comuni	normale	1.000
	TOT c5	1.0000
<i>Caratteristiche sociali dell'edificio (condominio)</i>		
Portierato	assente	1.000
Cancello ingresso chiuso	presente	1.008
Impianto di sicurezza	assente	1.000
Recinzione proprietà condominiale	assente	1.000
	TOT c6	1.0080
<i>Caratteristiche di conservazione dell'edificio (condominio)</i>		
Scale	medio	0.999
Intonaco facciata	buono	1.000
Stato tetto locali	scarso	0.995
Stato grondaie e pluviali locali	scarso	0.993
Strutture di fondazione	con interventi effettuati	0.970
Strutture di elevazione	mediocre	0.970
Impianto elettrico a servizio	scarso	0.980
Riscaldamento a servizio	nullo	0.980
Impianto idraulico a servizio	nullo	0.988
Altre dotazioni	nulle	0.980
	TOT c7	0.8636
COEFFICIENTI IMMOBILE		
<i>Caratteristiche funzionali immobile</i>		
Illuminazione	media	1.000
Ventilazione	media	1.000
Insolazione	media	1.000
Dimensioni ambienti	grande	0.995
Altre caratteristiche	nulle	1.000
	TOT c8	0.9950

<i>Caratteristiche estetiche immobile</i>		
Infissi d'ingresso	pessimi	0.980
Infissi interni	assenti	0.980
Tinteggiatura	assente	0.980
Pavimentazioni	pessime	0.980
Altri rivestimenti ambienti	nulli	0.980
Infissi esterni	pessimi	0.980
	TOT c9	0.8858
<i>Caratteristiche posizionali e dimensionali dell'immobile</i>		
Piano	Seminterrato	0.650
Affaccio prevalente	Corte interna	0.980
Dimensioni rispetto alla media	Superiori	0.980
	TOT c10	0.6243
<i>Caratteristiche conservazione dell'immobile</i>		
Pareti	pessimo stato	0.970
Pavimenti	da rifare	0.970
Rivestimenti	da rifare	0.970
Intonaci	da rifare	0.970
Impianto elettrico	da rifare	0.970
Impianto idraulico	da rifare	0.970
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	da rifare	0.970
Impianto fognario	da rifare	0.970
Tinteggiature	da rifare	0.970
	TOT c11	0.7837
	TOTALE COEFFICIENTE	0.3559
	Valore corretto al mq	249.13 €

Di conseguenza il valore trovato è:

$V = 249,13 \times 537,00 = 133.780,00 \text{ €}$ (centotrentatremilasettecentoottanta euro)

Il valore per la quota parte di $\frac{1}{2}$ è pari a $V/2 = 66.890,00 \text{ €}$ (sessantaseimilaottocentonovanta euro)

D) Immobile destinato a box al piano terra, in via Blisolati 113

L'immobile è censito al N.C.E.U. foglio 86 particella 709, sub 7, cat. C/1, consistenza 18 mq.

Da indagini di mercato, tenuto conto delle diverse metrature a disposizione e delle zone (non tutte omogenee) in cui si sono reperiti prezzi di vendita attendibili per immobili della stessa tipologia, si ritiene che il prezzo medio di mercato sia al momento di circa € 600/mq. Tale valutazione è stata effettuata sulla media di n. 7 immobili dello stesso tipo. A partire da tale prezzo si sono applicati i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento secondo la seguente tabella.

Stima per apprezzamenti e deprezzamenti		
Valore medio di mercato della tipologia immobiliare		€ 600
Consistenza immobile soggetto a stima		mq 18
COEFFICIENTI DI ZONA		
<i>Caratteristiche funzionali di zona</i>		
Centralità	normale	1.000
Vicinanza	normale	1.000
	TOT c1	1.0000
<i>Caratteristiche funzionali urbane</i>		
Fognatura	presente	1.000
Adduzione idrica	presente	1.000
Linea elettrica	presente	1.000
Linea telefonica	presente	1.000
Gas	presente	1.000
Scuole	non pertinente	1.000
Giardini	non pertinente	1.000
Linee mezzi pubblici	presente	1.000
Uffici pubblici	presente	1.014
Posti di polizia	presente	1.009
Altri negozi	assente	0.980
Impianti sportivi	non pertinente	1.000
Cinema e teatri	assente	1.000
Circoli e ritrovi	assente	1.000
Tralicci alta tensione	assente	1.000
Depuratori	assente	1.000
Centrali energia	assente	1.000
Cimiteri	assente	1.000
Binari ferroviari	assente	1.000
Discoteche	non pertinente	1.000
Stadio	assente	1.000
Industrie	assente	1.000
	TOT c2	1.0027
<i>Caratteristiche estetiche di visuale e fruizione</i>		
Elementi naturali predominanti	no	1.000
Panoramicità	no	1.000
Elementi artificiali predominanti	si	0.954
Parchi o zone di verde fruibili	no	1.000
Scorci caratteristici	no	1.000
Strutture artificiali da attraversare	no	1.000
	TOT c3	0.9540

COEFFICIENTI EDIFICIO		
<i>Caratteristiche funzionali dell'edificio (condominio)</i>		
Impianto elettrico	presente	1.000
Impianto idraulico	presente	1.000
Gas	presente	1.000
Telefono	presente	1.000
Citofono	assente	0.999
Condizionamento	assente	1.000
Ascensore	presente	1.000
Altre attrezzature	assenti	1.000
	TOT c4	0.9990
<i>Caratteristiche estetiche dell'edificio (condominio)</i>		
Estetica facciata	normale	1.000
Decorazioni ed ornamenti	normale	1.000
Estetica luoghi comuni	normale	1.000
	TOT c5	1.0000
<i>Caratteristiche sociali dell'edificio (condominio)</i>		
Portierato	assente	1.000
Cancello ingresso chiuso	presente	1.008
Impianto di sicurezza	assente	1.000
Recinzione proprietà condominiale	assente	1.000
	TOT c6	1.0080
<i>Caratteristiche di conservazione dell'edificio (condominio)</i>		
Scale	medio	0.999
Intonaco facciata	buono	1.000
Stato tetto locali	scarso	0.995
Stato grondaie e pluviali locali	scarso	0.993
Strutture di fondazione	con interventi effettuati	0.970
Strutture di elevazione	mediocri	0.970
Impianto elettrico a servizio	scarso	0.988
Riscaldamento a servizio	nullo	0.980
Impianto idraulico a servizio	nullo	0.988
Altre dotazioni	nulle	0.980
	TOT c7	0.8707
COEFFICIENTI IMMOBILE		
<i>Caratteristiche funzionali immobile</i>		
Illuminazione	media	1.000
Ventilazione	media	1.000
Insolazione	media	1.000
Dimensioni ambienti	piccolo	0.999
Altre caratteristiche	nulle	1.000
	TOT c8	0.9990

<i>Caratteristiche estetiche immobile</i>		
Infissi d'ingresso	discreti	1.000
Infissi interni	non presenti	1.000
Tinteggiatura	da rifare	0.990
Pavimentazioni	medie	1.000
Altri rivestimenti ambienti	normali	1.000
Infissi esterni	scarsi	0.980
	TOT c9	0.9702
<i>Caratteristiche posizionali e dimensionali dell'immobile</i>		
Piano	Terreno	1.000
Affaccio prevalente	Porticato	0.990
Dimensioni rispetto alla media	Normali	1.000
	TOT c10	0.9900
<i>Caratteristiche conservazione dell'immobile</i>		
Pareti	normali	1.000
Pavimenti	mediocri	0.990
Rivestimenti	mediocri	0.990
Intonaci	mediocri	0.990
Impianto elettrico	mediocre	0.990
Impianto idraulico	nullo	1.000
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	nullo	1.000
Impianto fognario	nullo	1.000
Tinteggiature	da rifare	0.980
	TOT c11	0.9606
	TOTALE COEFFICIENTE	0.7730
	Valore corretto al mq	463.80 €

Di conseguenza il valore trovato è:

$$V = 463,80 \times 18 = 8.348,00 \text{ € (ottomilatrecentoquarantotto euro)}$$

Il valore per la quota parte di $\frac{1}{2}$ è pari a $V/2 = 4.174,00 \text{ € (quattromilacentosettantaquattro euro)}$

Sommario delle risposte ai quesiti e conclusioni

In considerazione di quanto sopra esposto si formulano le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice per l'incarico in oggetto.

- a) I beni pignorati oggetto del procedimento sono stati identificati con i dati catastali esatti nelle precedenti sezioni e durante le operazioni si è rilevata la conformità degli stessi con quanto risultante in atti.
- b) La proprietà dei beni in capo al debitore è stata accertata per quanto derivato dall'indagine catastale e dalle note di trascrizione degli atti di compravendita. Tuttavia tali beni sono già stati oggetto di procedura fallimentare e sono stati eseguiti in precedenti procedimenti da parte di codesto Tribunale. Non esiste agli atti voltura catastale per i beni di cui al fg. 86 part. 709 sub 20 e 7 (magazzino e box di via Bissolati) e di cui al fg. 52 part. 250 (terreno di C/da Pescazzo Soprano) in favore [REDACTED] dopo il decesso di [REDACTED] [REDACTED], avvenuto nel 2006, ma si può supporre che tali beni siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Giudiziaria. Tale circostanza non è chiaramente evidenziata dagli atti allegati al presente procedimento e forniti al sottoscritto da codesto ufficio del Tribunale. Essa può comunque essere accertata attraverso gli atti dei procedimenti di esecuzione immobiliare precedenti.
- c) I beni sono provenienti tutti da regolari atti di compravendita, con conseguenti note di trascrizione. Inoltre risulta agli atti la trascrizione della situazione ipotecaria a favore della Banca di Credito Cooperativo "San Michele" di Caltanissetta e Pietrapertusa e i successivi atti di pignoramento.
- d) La documentazione, dopo gli accertamenti eseguiti, è stata sufficiente all'espletamento dell'incarico.
- e) I beni immobili risultano tutti correttamente accatastrati e le planimetrie presenti al N.C.E.U. sono rispondenti alla situazione rilevabile in situ.
- f) Non esistono trascrizioni pregiudizievoli, per quanto accertabile dagli atti e dalle certificazioni degli enti, oltre quelli di cui alla situazione debitoria concernente il presente procedimento.
- g) L'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica degli immobili per i quali tale documento è risultato necessario (terreni eventualmente edificabili), ha indicato che:

- il terreno censito al N.C.T. foglio 113, partt. 200 e 242 (C/da S. Elia) si trova in zona E1 da PRG con vincolo paesistico e livello di tutela 1, densità fondiaria 0,03 mc/mq;
- il terreno censito al N.C.T. foglio 52 particella 250 (C/da Pescazzo Soprano) si trova in zona E2 da PRG in assenza di vincoli, densità fondiaria 0,03 mc/mq;
- gli altri immobili sono oggetto di certificato di abitabilità/agibilità, reperito presso il Comune di Caltanissetta.

- h) Per quanto risultante dagli atti e dagli accertamenti eseguiti, tutti gli immobili risultano in conformità alle vigenti norme urbanistiche e non sono state ravvisate irregolarità.
- i) I beni pignorati risultano tutti liberi, non occupati dal debitore o da affittuari. Soltanto il magazzino di via Bissolati, fg. 86 part. 709 sub 20, ha accesso da stradella attualmente in uso al condominio ed all'impresa che sta realizzando per il condominio stesso lavori di manutenzione dello stabile, ma trattasi di uso temporaneo.

j) Nelle precedenti sezioni sono stati evidenziati gli elementi utili alle operazioni di vendita.

- k) I valori degli immobili ottenuti dalla procedura di stima sono i seguenti:

Terreno sito in C/da S. Elia fg. 113 partt. 200, 242. Valore $V = 21.193 \text{ €}$, $V/2 = 10.596 \text{ €}$.

Terreno sito in C/da Pescazzo Soprano fg. 52 part. 250. Valore $V = 5.054 \text{ €}$, $V/2 = 2.527 \text{ €}$.

Immobile destinato a magazzino fg. 86 part. 709 sub 20. Valore $V = 133.780 \text{ €}$, $V/2 = 66.890 \text{ €}$.

Immobile destinato a box fg. 86 part. 709 sub 7. Valore $V = 8.348 \text{ €}$, $V/2 = 4.174 \text{ €}$.

- l) Per quanto riguarda le modalità di vendita si consiglia di procedere con quattro lotti separati, ognuno per i quattro beni in oggetto, stante le loro diverse posizioni e caratteristiche proprie. Per la vendita possono essere considerati i valori espressi al precedente punto k. Si ritiene comunque di evidenziare che le occasioni di vendita nelle procedure di esecuzione precedenti per gli stessi beni non hanno avuto conclusione positiva e ciò è sicuramente dovuto al fatto che i beni posti a stima sono tutti, per motivi differenti, non molto appetibili dal punto di vista economico, specie in considerazione dell'attuale momento storico. In particolare il locale magazzino, seppure molto ampio (537 mq) e potenzialmente appetibile, risulta in pessime condizioni ed i lavori necessari per addivenire al necessario livello di agibilità sono piuttosto onerosi. Ci si permette dunque di consigliare al Sig. Giudice, ove possibile, di accorpate le due quote dei beni (provenienti [redacted] e dall'esecuzione [redacted]) per vendere ogni bene per intero e non per la sola quota parte. Inoltre si potrebbe fissare una base di partenza per

l'asta giudiziaria abbastanza bassa, anche più bassa (di circa il 20%) del valore di perizia. Ciò permetterebbe di avere maggiori chances di vendita, anche in considerazione delle spese che l'eventuale acquirente dovrebbe sostenere. Infine fissare un prezzo a base d'asta più basso potrebbe risultare più conveniente per il creditore, il quale non riesce a vendere il bene da circa vent'anni, con spese finora effettuate per le procedure di esecuzione sia da parte del creditore che dell'Amministrazione Giudiziaria. La modalità di vendita con offerta in busta chiusa (anche se di poco superiore al prezzo di base) potrebbe essere auspicabile in questo caso, ove tale modalità sia ritenuta adeguata dal Giudice.

- m) Le fotografie dei beni sono state riportate nelle precedenti sezioni e sono allegate alla presente relazione di perizia, insieme ai documenti originali (comprese le planimetrie catastali) ottenuti in fase di accertamento. Vengono riportate anche in allegato su supporto informatico.
- n) Come evidenziato al precedente punto l, sebbene la quota di spettanza per i beni sia di $\frac{1}{2}$, si consideri che la restante quota era di proprietà del marito S. [redacted] [redacted] soggetto a procedura di esecuzione immobiliare per gli stessi beni ed [redacted] [redacted]. Di conseguenza si potrebbero unificare tutte le quote per dare la possibilità all'acquirente di pervenire alla proprietà totale ed indivisa di ogni singolo bene.
- o) Non sono presenti beni di tipo abitazioni di lusso. Per i beni di cui al fg. 86 part. 709 sub 20 e 7 (via Bissolati) non si è a conoscenza del rapporto esistente ed intercorso in questi anni con il condominio, anche in considerazione degli interventi di manutenzione eseguiti nello stabile.
- p) Si ritiene che l'atto di pignoramento riporti i dati corretti relativi ai beni oggetto della procedura di esecuzione e che la corrispondente nota di trascrizione riporti gli estremi correttamente.
- q) L'attestazione di certificazione energetica non sembra pertinente per le tipologie di immobili in oggetto.

Tutto quanto sopra per quanto dovuto ad espletamento dell'incarico.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di consulenza tecnica

anno 2013 Addì 7 del mese di maggio

in Caltanissetta e nella Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale, è personalmente comparso il consulente tecnico nominato di ufficio Sig. Michele Fabio Granata il quale in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la relazione di consulenza tecnica redatta ed allegati.

IL CANCELLIERE

IL CONSULENTE TECNICO

pubblicazione ufficiale per uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Michele Fabio Granata

M. Granata

25

Proval 520

Elenco allegati

- 1) Visure catastali, stralci dei fogli di mappa e planimetrie catastali dei beni. Ispezioni ipotecarie, note di trascrizione e titoli di proprietà.
- 2) Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
- 3) Copia del certificato di abitabilità/agibilità per il fabbricato di via Bissolati.
- 4) Copia della comunicazione di sopralluogo e della relativa nota della debitrice, nonché del verbale di sopralluogo.
- 5) Fotografie del sopralluogo e schede degli immobili in formato digitale.
- 6) Nota delle spese sostenute e proposta di parcella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it