

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE II

CONSULENZA TECNICA [REDACTED] NELLA CAUSA DI ESPROPRIAZIONE

IMMOBILIARE N. 01/2020 - PROMOSSA DALLA [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato nella qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 09/03/2020, prestava giuramento digitale presso il Tribunale di Caltanissetta ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
2. Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
3. Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione

o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

4. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);
5. Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
6. Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;
7. Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita;
8. Intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
9. Redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato



(depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

Sopralluoghi

Il giorno diciannove del mese di luglio dell'anno 2021 alle ore 11:00, in località Caltanissetta, Via Ernesto Vassallo n.35, sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: la signora [REDACTED] titolare del procedimento esecutivo, la signora [REDACTED] madre dell'esecutata, nonché, il Dr. [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di custode dell'immobile pignorato.

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

Parte I. Definizione dei lotti di vendita.

Parte II. Descrizione degli immobili.

Parte III. Situazione urbanistica.

Parte IV. Regolarità edilizia.

Parte V. Determinazione del valore di mercato.

Parte VI. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.

Parte VII. Conclusioni.

PARTE I – DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico di vendita, poiché, il compendio immobiliare è formato da un'unica unità abitativa, specificamente quanto segue:

N.1 – Unità immobiliare sita in Via E. Vassallo n.35 – Caltanissetta (F.171 – Part. N.46 sub.35)

PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

N.1 – Unità immobiliare sita in Via E. Vassallo n.35 – Caltanissetta

2.1 – Caratteristiche generali del complesso immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Ernesto Vassallo al civico n. 35, ed è inserita nel complesso residenziale denominato [REDACTED] [REDACTED] corpo "B" scala "C", che si sviluppa su cinque livelli fuori terra unitamente al piano seminterrato. L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.a., con copertura a mansarda, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

(foto 1/2)



Figura 1 – Ubicazione immobile

Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato color nero dotato di vetrata. La scala interna, in cui è ubicato il vano ascensore, è rivestita con lastre di marmo, del tipo tradizionale, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I prospetti sono realizzati



con rivestimento del tipo “Livigni”, con i balconi di facciata in cemento armato dotati di ringhiera metallica. (foto 2-3)



Figura 2 - Complesso immobiliare



Figura 3 - Ingresso immobile

2.2 - Caratteristiche costruttive e tipologiche

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 100,00 mq.; dotata di tre ampi balconi, si compone d'ingresso, soggiorno, due vani letto, cucina, bagno, doppio servizio e ripostiglio, collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno.



Figura 4



Figura 5

Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre - verniciato color panna. Il bagno, completo, di tutti gli apparecchi igienico sanitari così come il doppio



servizio (doccia compresa), è pavimentato con piastrelle di ceramica. (fig.4/5/6/7)



Figura 6



Figura 7

L'unità immobiliare è dotata, inoltre, d'impianto idrico, telefonico, video citofonico, TV e di riscaldamento autonomo con condizionatori d'aria (pompe di calore), disponendo anche di una caldaia a gas metano, attualmente in disuso. L'impianto elettrico, infine, è dotato di interruttore differenziale multilinea.

2.3 - Consistenza metrica

Tabella n.1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Abitazione	94,06 mq	1,00	94,06 mq	3
Balconi scoperti	17,80 mq	0,30	5,34 mq	3
Superficie commerciale convenzionale				100,00 mq

2.4 - Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione. Le rifiniture sono quelle tipiche delle abitazioni residenziali, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di buona qualità.



2.5 - Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzata dalla signora [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare.

2.6 - Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiale, comprensivi di quote ordinarie e relativi congruagli, per un importo complessivo di €4.496,19, come quanto certificato dall'amministratore dell'immobile. (allegato -E)

2.7 - Parti comuni

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, risulta inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (muri interni di confine - solai) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

2.8 - Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R. c.
171	46	35	3	A/2	5,5 vani	mq. 97	2	€397,67

2.9 - Congruità catastale

Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare è stata censita dal catasto in data 01.07.1991. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare si evidenzia nel vano soggiorno, lo spostamento parziale del muro perimetrale di confine con il vano scala, con la presenza di una risega interna.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Caltanissetta, non è stato in

Caltanissetta, non è stato in

- Caltanissetta, non è stato in

Caltanissetta, non è stato in

Caltanissetta, non è stato in

Caltanissetta, non è stato in

Caltanissetta, non è stato in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caltanissetta, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare, unitamente al complesso immobiliare, è stata realizzata con regolare concessione rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 20.01.1988 n.25922, in nome della ditta [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata [REDACTED]
2. In data 12.06.1989 è stata rilasciata la successiva concessione edilizia in variante n.20159, per la realizzazione di ulteriori volumi tecnici nei piani seminterrati dei corpi fabbrica B1 e B2; richiesta presentata il 10.06.1988, in nome della ditta [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata [REDACTED]
3. Non è stato possibile confrontare la planimetria di progetto con la configurazione attuale dell'unità immobiliare. Sono state individuate, altresì, delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (paragrafo 2.9 - traslazione muro), sanabili ai sensi della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento del DPR (6/6/2001) n.380. Si rende necessaria, inoltre, la revisione catastale unitamente alla stesura del certificato di agibilità. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a €4.000,00.

PARTE V - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5.1 - Premessa

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per

adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore dell'unità immobiliare si è adottato il metodo sintetico comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi, mediando i due valori.

5.2 - Metodo sintetico comparativo

I prezzi pagati per immobili simili a quello oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare della città di Caltanissetta, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento unitario tiene conto della condizione di conservazione dell'immobile.

Tabella n.2

Identificativo	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
Unità immobiliare (appartamento)	F.171 Part.46 - sub.35	100,00 mq	750,00 €/mq	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Valore complessivo stimato					€ 75.000,00

5.3 - Metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione, viene capitalizzato il reddito netto con un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato. I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo, l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione. Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la formula seguente:

$$V = Bf / r$$



dove:

V (valore di mercato)

Bf (beneficio fondiario)

r - saggio di capitalizzazione

DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (**Bf**) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato, ottenuto applicando la seguente relazione:

$$\mathbf{Bf = Rit - Sp}$$

Il reddito lordo totale (**Rit**) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una quota pari al 20% del canone annuo di locazione. Per la procedura estimativa oggetto di studio si è assunto un saggio di capitalizzazione, pari al 3%.

DETERMINAZIONE - Rit

Il reddito lordo totale deriva dal canone annuo di locazione per metro quadro, ricavato utilizzando i dati pubblicati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, operando le opportune correzioni per tenere conto delle condizioni d'uso dell'immobile. I valori ottenuti, sono riportati nella tabella sinottica seguente:



Tabella n.3

Immobile	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rlt)	Bf = Rlt - Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	100,00	€ 3.120,00	€ 624,00	€ 2.496,00	3%	€ 83.200,00	€ 83.200,00
Valore complessivo stimato							€ 83.200,00

Legenda

Cm (canone mensile tabellare €/mq)

Sc (superficie commerciale)

Rlt (reddito lordo totale)

r (saggio di capitalizzazione)

Sp (spese annue)

Bf (Beneficio fondiario)

V = Bf / r (valore di capitalizzazione)

5.4 - Valori complessivi medi stimati

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate, mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate le opportune riduzioni per tenere conto, in particolare, delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica.

Tabella n.4

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore Medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€ 75.000,00	€ 83.200,00	€ 79.100,00	€ 4.000,00	€ 75.100,00
Valore di stima complessivo					€ 75.000,00

PARTE VI - DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA

Unità immobiliare ubicata nella Città di Caltanissetta in Via Ernesto Vassallo al civico n.35, inserita al terzo piano del complesso residenziale [REDACTED] corpo "B" scala "C", che

ASTE
GIUDIZIARIE.it



si sviluppa su cinque livelli fuori terra unitamente al semi interrato. L'unità immobiliare, dotata di ascensore di servizio, ha una superficie commerciale di circa 100,00 mq., dotata di tre ampi balconi, si compone d'ingresso, soggiorno, due vani letto, cucina, bagno, doppio servizio e ripostiglio collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in ceramica, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre - verniciato color panna. Il bagno, completo, di tutti gli apparecchi igienico sanitari così come il doppio servizio (doccia compresa), è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, d'impianto idrico, telefonico, video citofonico, TV e di riscaldamento autonomo con condizionatori d'aria (pompe di calore), disponendo anche di una caldaia gas metano, attualmente in disuso. L'impianto elettrico, infine, è dotato di interruttore differenziale multilinea.

Identificativi catastali: foglio n.171 – particella n.46 sub.35

Valore medio stimato: € 75.000,000.

PARTE VII - CONCLUSIONI

In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

- a. L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B2.5" (ambiti di edilizia semintensiva esistente) del vigente P.R.G. del comune di Caltanissetta.

- b. In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta si evince che, l'unità immobiliare, unitamente al complesso immobiliare, è stata realizzata con regolare concessione rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 20.01.1988 n.25922, in nome della ditta [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata [REDACTED]. In data 12.06.1989 è stata rilasciata una successiva concessione edilizia in variante n.20159, per la realizzazione di ulteriori volumi tecnici nei piani seminterrati dei corpi fabbrica B1 e B2; richiesta presentata il 10.06.1988, sempre in nome della ditta [REDACTED] [REDACTED].
- c. L'unità immobiliare sulla base di quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, non è in possesso del certificato di agibilità.
- d. L'unità immobiliare non dispone di certificazione energetica.
- e. L'unità abitativa è stata censita dal catasto in data 01.07.1991 in data 01.07.1999, mentre la planimetria catastale risulta intestata alla ditta [REDACTED].
- f. L'analisi dei luoghi ha consentito solo di verificare la congruità dello stato di fatto con la planimetria catastale, da cui si evince che l'attuale distribuzione interna corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale, a meno, dello spostamento del muro perimetrale di confine con il vano scala. Le difformità riscontrate, sono sanabili ai sensi della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento del DPR (6/6/2001) n.380; è necessaria, inoltre, la revisione catastale unitamente alla stesura del certificato di agibilità. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di



urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a €4.000,00.

- g. L'unità immobiliare, ad oggi, è gravata da oneri condominiali pregresse, che da quanto certificato dall'amministratore dell'immobile, ammontano a €4.496,19 (quote ordinarie - Caltaqua e conguagli).
- h. In base alla disciplina generale sull'IVA, dettata dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (art. n.1), si evince che le operazioni di alienazione che riguardano il bene oggetto della procedura esecutiva, non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA; l'immobile, inoltre, non presenta le caratteristiche di abitazioni di lusso.
- i. Il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, infine, è pari a, €75.000,00.

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

IL C.T.U.

Dr. Ing. Salvatore Antonino Bonelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI:

- A – Verbale di sopralluogo.
- B – Visure catastali.
- C – Estratto di mappa catastale.
- D – Planimetria catastale.
- E – Certificazione contabile condominio.
- F – Rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

