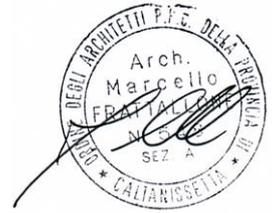


Dott. Arch. Marcello Frattallone
Via Lambruschini, 26 93017 – San Cataldo (CL)
Tel.: 331.6303769
pecmail: marcello.frattallone@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

nella procedura R.G.E. n. 1/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 1/2023

Giudice: LAURICELLA FRANCESCO

Parti: MAUI SPV S.R.L.

Debitore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Marcello Frattallone, Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto al n°548 dell'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltanissetta, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio come da incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 23/04/2023 al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp.att. cpc:

- 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;

- 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;

- 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 ;

- 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 solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);.

- verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali

istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

- quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria 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 superficaria in proprietà piena ed esclusiva;

- 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 ;

- Interloquire con riferimento all' udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;

- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità 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.

IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

Da quanto si evince dai documenti in atti i beni oggetto del pignoramento risultano due unità immobiliari ed in particolare:

1. Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata in Sommatino via Aldo Moro 263 identificata al NCEU al foglio di mappa n° 5 part.

989 sub32 intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxx (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Totale: 161 m², escluse aree scoperte 153 m², Rendita 176,24.

2. Unità immobiliare destinato a garage ubicata in Sommatino via Aldo Moro 263 identificata distinto al NCEU al foglio di mappa n° 5 part.

989 sub1 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale 26,00 m², Rendita Euro 47,00

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19.04.2023 giusta convocazioni alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC. Lo scrivente ha convocato le parti presso i locali oggetto della procedura in Sommatino via Aldo Moro 263.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo analizzando lo stato di conservazione degli immobili, realizzando una adeguata documentazione fotografica e planimetrica, verificando la conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, e acquisendo ogni informazione utile al fine di redigere compiutamente la presente relazione di stima;

SITUAZIONE PATRIMONIALE

La situazione patrimoniale di detto fabbricato in atto risulta la seguente:
l'immobile è pervenuto ai signori xxxxxxxx, che all'epoca in regime di comunione legale dei beni con xxxxxx, hanno acquistato a mezzo di atto pubblico del 28/08/2006 Notaio MAZZARA GASPARE Sede MUSSOMELI (CL) Repertorio n. 16477 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10373.1/2006 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 04/09/2006.

REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto della procedura è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 43 del 26 aprile 1966 rilasciata dal Sindaco di Sommatino alla ditta xxxxxxxx.

Non è presente certificato di Agibilità.

L'immobile è stato regolarmente accatastato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 5 part. 989 Categoria A/3. con dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta del 28/10/1968.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare una lieve difformità tra la planimetria depositata al NCEU e lo stato dei luoghi, nello specifico si è

ricavato un secondo bagno nel vano che attualmente è identificato come cucina. Si tratta di modifiche interne per le quali non è richiesto alcun titolo abilitativo rientrando nell'attività edilizia libera, tale intervento risulta comunque facilmente reversibile trattandosi di pochi mq di pareti, nella planimetria che segue è segnata in rosso la difformità.

Non risulta per l'unità abitativa Attestazione di Prestazione Energetica, ma tenuto conto dell'epoca di costruzione dello stabile, la mancanza di interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche si può desumere che la classe energetica dell'appartamento risulta essere "CLASSE G"

OSSERVAZIONI PERITALI

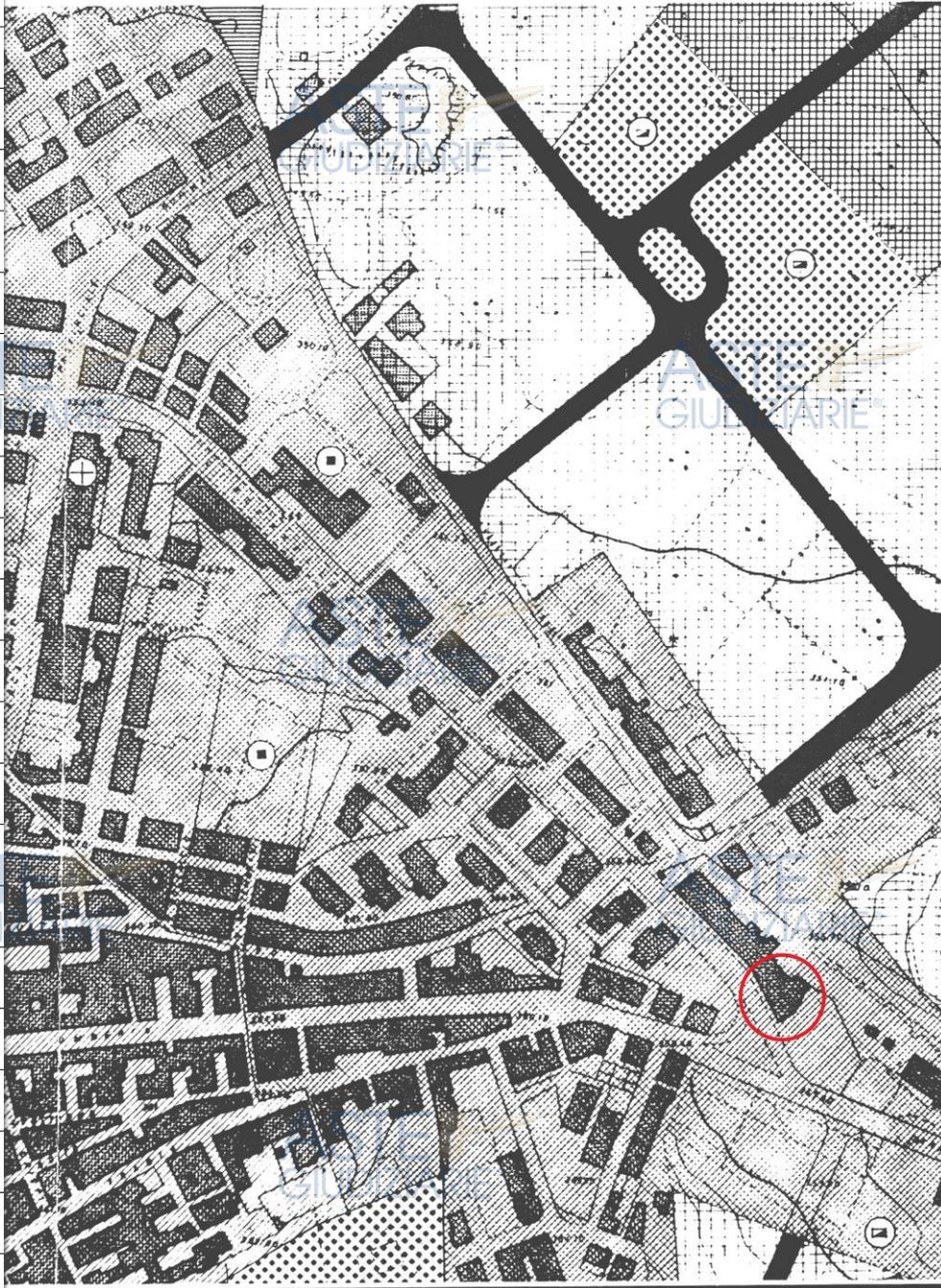
L'unità immobiliare oggetto di stima si trova a Sommatino in una zona semiperiferica e vi si accede dalla via Aldo Moro n° 263, una arteria che riprende in parte il tracciato della SS190.

Si tratta di una zona urbanizzata sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione di tipo primario che di tipo secondario, racchiude gran parte dei servizi principali (supermarket, tabacchi, bar, edicola, strutture scolastiche, verde pubblico, etc.).

Dal punto di vista urbanistica l'area è classificata dal vigente strumento P.R.G, come Zona B2 si riporta di seguito stralcio planimetrico del PRG dove risulta evidenziato il fabbricato. L'appartamento appartiene ad un fabbricato realizzato dall'impresa xxxxxxxx intorno alla fine degli anni '60 per edilizia privata.

Strutturalmente lo stabile è dimensionato secondo le comuni regole dell'arte del tempo, senza difetti costruttivi e comunque senza lesioni di una qualche gravità: Le strutture sono in c.a. e le parti costruttive quali fondazioni, pilastri, solai, copertura e le altre parti statiche, come scale o architravi, sono realizzati adeguatamente e staticamente non presentano problemi osservabili.

Il prospetto realizzato con intonaco di tipo Li Vigni, si manifesta in un discreto stato di conservazione ma presenta qualche macchia di dilavamento soprattutto nei succelli dei balconi e sotto le finestre.



STRALCIO PRG

La scala condominiale abbastanza ampia ha i gradini rivestiti in marmo, le pareti dell'androne rivestite in legno ed insieme alle pertinenze comuni si trova in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato è dotato di ascensore che serve tutti i piani.

L'appartamento è ubicato al quinto piano, che corrisponde all'ultimo, dello stabile con accesso in posizione centrale uscendo dall'ascensore, confina con le ditte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la porta di ingresso e di tipo blindato in buone condizioni d'uso.

L'immobile in generale si trova in discrete condizioni di conservazione anche se in stato abbandonato per diversi anni, probabilmente è stata dimenticata qualche finestra aperta ed è stato invaso dai piccioni. Sul pavimento è presente uno strato di guano e parecchia spazzatura disseminata nelle varie stanze, inoltre nel soggiorno è presente sul tetto un'ampia zona di distacco dell'intonaco, segno di una pregressa infiltrazione ormai risolta.

L'appartamento è composto da un ingresso che dà accesso ad un lungo corridoio che disimpegna sulla destra un ampio salone e due vani utili. Sulla sinistra del corridoio vi è un ampio soggiorno, la cucina un ripostiglio, ed in fondo al corridoio il bagno. L'appartamento dispone inoltre di tre balconi che si affacciano due sulla via Aldo Moro con una buona vista, e l'altro sul retro dello stabile.

In totale l'appartamento ha una superficie lorda di circa 144 m² e tre balconi per complessivi 23,70 m², l'altezza all'intradosso del solaio è di circa m 2,70.

I pavimenti interni sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato che seppur sporchi e pieni di guano di piccioni appaiono in buone condizioni d'uso, le porte sono completamente assenti, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, i bagni sono rivestiti con piastrelle gres ed inserti in mosaico o in pietra, anche la cucina e la lavanderia sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza. Tutte le altre stanze sono intonacate con gesso e tinteggiate con idropittura lavabile. Nel complesso si nota che l'immobile è stato oggetto di totale ristrutturazione durante la quale sono state curate le rifiniture secondo il gusto dei proprietari.

Tecnologicamente presenta i requisiti che normalmente vengono desiderati dal mercato della zona, senza elementi costosi o eccezionali, ma rientranti nella ordinarietà delle costruzioni: nessuna qualità superiore, ma nemmeno difetti che ne pregiudicherebbero la funzionalità globale e la vivibilità;

Sono presenti l'impianto elettrico che è sottotraccia, quello idrico con acqua calda e fredda, l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale e piastre radianti con valvole termostatiche per ogni ambiente, l'impianto del gas di città per la cucina e l'acqua calda ed oil riscaldamento ed inoltre l'impianto dell'antenna TV, e l'impianto citofonico. L'impianto della fognatura è condominiale e raccordato alla rete pubblica. Tutti gli impianti tecnologici seppur presenti non sono stati verificati in sede di operazioni peritali in quanto tutte le utenze sono cessate.

Tutti gli ambienti sono ben areati ed illuminati ed in generale l'appartamento presenta una distribuzione interna degli ambienti corretta e funzionale.

Il box auto annesso all'appartamento è accessibile con la macchina da Via Aldo Moro, da un cancelletto adiacente il palazzo attraverso una rampa molto stretta che conduce sotto il palazzo, l'ingresso pedonale avviene direttamente dall'androne della scala mediante una rampa di scale che porta al piano interrato.

Durante le operazioni peritali non si è potuto accedere all'interno del box, in quanto lo stesso risultava chiuso e non vi erano disponibili le chiavi.

Si è potuto cmq osservare il locale da una apertura posta sulla saracinesca che ha dato l'idea dello stato dei luoghi e delle condizioni dello stesso.

All'interno dello stesso era presente un'automobile a quanto detto di parenti degli esecutati.

Il locale ha una superficie al lordo di circa mq 26mq ed è presente un secondo accesso pedonale da un cortile interno del palazzo, dove sono poste le riserve idriche.

Il box si presenta al rustico con pavimento in battuto di cemento e pareti appena traversate, appare angusto ed umido ed in pessime condizioni d'uso.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare in questi anni sta vivendo una fase di stallo, vuoi per la congiuntura economica globale ma pure per la crescente offerta che in questi anni è maturata nel mercato locale, per tali ragioni la domanda di

immobili residenziali è divenuta più cauta, con conseguente moderazione dei prezzi di vendita degli immobili.

Da indagini effettuate presso società immobiliari operanti in città e dall'analisi di compravendite effettuate nelle immediate vicinanze si può affermare che il valore di mercato nella zona si aggira mediamente intorno ai 400,00/700,00 €/mq per le superfici abitabili e circa 300,00 €/mq per le superfici non residenziali. In supporto a tali valori commerciali è da citare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del territorio di cui si allega in calce copia della interrogazione effettuata per immobili di caratteristiche simili.

Mentre per quanto riguarda il canone di locazione si può affermare che per un immobile con quelle caratteristiche si aggira intorno ai 300 €

CRITERIO DI STIMA

Per il calcolo del presunto valore dell'immobile si applicheranno il metodo di stima con capitalizzazione del reddito presunto e il metodo di stima a valore commerciale di mercato: alla fine si farà la media dei due valori di stima.

Per il box auto ci si atterrà ai valori commerciali reperiti in fase di indagine.

CONTEGGI DI STIMA

1)- Stima a reddito

Sono state fatte delle indagini presso società immobiliari operanti in città e per confronto con immobili simili a quello da stimare è stato fissato un valore di locazione pari a € 300,00 al mese per l'appartamento.

Appartamento

€ 300,00 * 12 mesi = € 3.600,00 rendita annuale

A tale somma verranno sottratte

- Spese di manutenzione (ord-straord) 2-4% del RL
- Detrazione per sfitti e inesigibilità 1-4%
- Assicurazioni 0,5%
- Ammortamento 1%
- Amministrazione 0-3%

Per un totale di circa € 3.300,00 rendita annuale

Considerato un tasso di capitalizzazione del 5,5 % si ottiene:

$3.300,00 / 0,055 =$ € 60.000,00

Si ha il valore del bene con stima a reddito di € 60.000,00

2)- Stima a valore commerciale

L'indagine eseguita ci consente di stabilire che il valore commerciale in

Appartamento

$V_c = (60.000,00 + 65.000,00) / 2 = € 62.500,00$

Garage

$V_c = € 6.500,00$

Approssimando si desume che il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Per l'appartamento

€ 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila/00)

Per il Garage

€ 6.500,00 (diconsi euro seimilacinquecento/00)

STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI

Per quanto concerne lo stato locativo dell'alloggio l'appartamento risulta ad oggi libero, mentre il box è occupato da una autovettura di proprietà di un parente degli esecutati.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In data 20/04/2023 il sottoscritto ha scritto alla xxxxxxxxxxxx di Canicatti, società che gestisce l'amministrazione del condominio in oggetto, al fine di conoscere lo stato debitorio che grava sull'immobile.

In data 05.05.2023 il Rag xxxxxxxxxxxx Amministratore del condominio di via A Moro n. 263 invia al sottoscritto il riepilogo delle quote condominiali da pagare dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relative all'immobile.

Si riporta in sintesi lo schema riassuntivo delle quote condominiali a debito, e si allega in calce il dettaglio inviato dall'amministratore.

CRITICITA'

Dall'analisi condotta, dalle informazioni reperite nei vari uffici non si sono riscontrate cause che ostino alla vendita.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



























CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

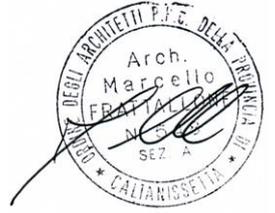
San Cataldo, li 22 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Marcello Frattallone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®