

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilato Cataldo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2014 del R.G.E.

contro

Codice fiscale.



Codice fiscale:



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 05/01/2015, il sottoscritto Ing. Pilato Cataldo, con studio in Via Fra Giarratana, 32 - 93100 - Caltanissetta (CL), email pilato@itinera.org, PEC cataldo.pilato@ingpec.eu, Tel. 0934 551 233, Fax 0934 553 268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n° 55

DESCRIZIONE

Il fabbricato civile destinato ad abitazione si sviluppa su tre livelli ed è posto all'interno di una area completamente recintata posta nella periferia Ovest di Caltanissetta. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un piccolo appezzamento di terreno a formare la corte del fabbricato. Nelle vicinanze sorgono esercizi commerciali e altre strutture quali un centro parrocchiale e una posta. La strada che serve il lotto in questione è di collegamento interquartiere e permette l'accesso alla città provenendo dallo stadio e da Delia-Sommatino.

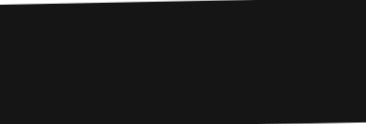
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n° 55

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 
Codice fiscale: 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 
- 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina a Sud Ovest con la proprietà
a, a Sud Est con la pubblica via denominata via Stefano Candura ed a Nord Est con la
proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	208,00 mq	208,00 mq	1,00	208,00 mq	2,70 m	
Box	31,00 mq	39,00 mq	0,75	29,25 mq	3,00 m	
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,45	9,90 mq	2,70 m	
Locale di deposito	71,00 mq	71,00 mq	0,80	56,80 mq	2,70 m	
Giardino	1587,00 mq	1587,00 mq	0,18	285,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				589,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				589,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con telai in cemento armato e solai in latero cemento. Le mura perimetrali sono realizzate con mattoni forati poi intonacati al civile.

I tre livelli su cui si sviluppa il fabbricato sono collegati da una scala in ferro del tipo a chiocciola di non facile utilizzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile risulta accatastato con il numero di particella 312 del foglio 118 del Comune di Caltanissetta a far data 30 dicembre 1992. I proprietari sono i Signori

a particella originaria è stata variata e frazionata in due distinti subalterni: 2 (abitazione) e 3 (vano garage) con due distinte rendite.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	118	312		2	A7	1	10 vani		800,51		
	118	312	3		C6	2	34		143,99		

Corrispondenza catastale

Durante l'espletamento della consulenza per il giudice per l'esecuzione è stata verificata la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dell'immobile nel piano terra, quello destinato catastalmente a magazzino ed a garage. Il primo ambiente, quello catastalmente destinato a magazzino è invece a disposizione dell'abitazione con una grande sala da pranzo con annessa cucina. È anche stato ricavato un bagno ed un ripostiglio.

In data 25 marzo 2015 è stato dato mandato ad un tecnico catastatore per la regolarizzazione catastale del bene. Ciò ha comportato la suddivisione della particella in due distinti subalterni dato che la destinazione del garage non è compatibile con una unica particella destinata ad abitazione. Sono così stati individuati due subalterni distinti per l'abitazione e per il garage con rendite differenti.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare all'interno di una corte ad uso esclusivo non vi sono parti comuni con altri proprietari. Tale corte è a servizio del vano garage e dell'abitazione.

SERVITÙ

Dall'atto di proprietà e dalla nota di trascrizione non risultano servitù in capo al fondo o al fabbricato oggetto di stima. Vi sono state servitù nel lotto complessivo prima della divisione immobiliare operata nel 1979 ma nella particella acquisita dagli odierni proprietari tale servitù non è attiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si presenta isolato da altre strutture, circondato da una corte che interessa tutto il lotto di terreno. L'esposizione è verso il parcheggio interno sul lato Sud Est, verso monte sul lato Nord Ovest e tale che la parte di valle del costone della collina si mantiene sul lato Sud Est. Per questo motivo il fabbricato presenta il primo livello seminterrato con le aperture verso il cortile interno. Il secondo livello presenta due ingressi direttamente in quota sui prospetti Sud Ovest e Nord Est.

Le strutture in cemento armato non presentano segni di crisi strutturale così come i tetti e i tramezzi non mostrano lesioni secondarie.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono con pochi segni di condensa soprattutto concentrati sugli spigoli delle pareti esposte all'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è oggi occupato dai Signori proprietari ,

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

In sede di operazioni peritali è stata acquisita dal Comune di Caltanissetta la certificazione relativa alla normativa urbanistica sotto cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione.

Il fabbricato e la corte relativa ricadono in parte in zona C1 denominata "zona di edilizia rada esistente da completare" e in parte in strada di PRG.

Dal punto di vista paesaggistico la particella ricade nel paesaggio locale n° 8 senza alcun vincolo di tutela. In ogni caso non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

Le zone C1 secondo la Variante di Piano Regolatore Generale oggi in vigore prevedono:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0.20 mc/mq
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.25 mc/mq
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne
- d) rapporto di copertura non superiore al 10%
- e) distanza minima fra i fabbricati m 10, dal confine m 5,00, tra pareti finestrate m 10,00
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m 5,00
- g) lotto minimo mq 2000

tale indicazione di lotto minimo è prevista in quanto le nuove edificazioni dovranno essere inserite in un programma di lottizzazione dell'ampiezza di mq 10.000.

Nel caso in esame trattandosi di patrimonio edilizio esistente la Variante al Piano Regolatore Generale prevede interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti nonché sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione nel rispetto degli indici di fabbricabilità prima indicati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente esperto ha richiesto al Comune di Caltanissetta con nota del 2 febbraio 2015 trasmessa al protocollo del Municipio in data 3 febbraio 2015 e assunta al n° 7302 del 5 febbraio 2015 copia della concessione edilizia dell'immobile oggetto di stima.

Successivamente il sottoscritto si recava presso gli uffici del medesimo Municipio ed in particolare presso il protocollo di sezione Ufficio Tecnico per ritirare quanto richiesto ed apprendeva che l'istanza non era mai giunta presso l'ufficio periferico. In ogni caso ricerche di archivio permettevano di individuare due pratiche edilizie in capo alla ditta _____, articolare la n° 13138 e la n° 13366. La prima pratica, recuperata nell'archivio storico, riguarda la costruzione di un capannone ad uso artigianale in contrada Niscima. Della seconda, la n° 13366, non vi è traccia negli archivi. Probabilmente si tratta proprio della pratica di concessione edilizia di cui si vuole avere visione.

Sollecitato dallo scrivente il medesimo Signor _____, in data 7 aprile 2015 produceva copia del provvedimento di concessione edilizia in sanatoria n° 4072 del 16 maggio 2007 con cui il Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Caltanissetta condonava in sanatoria le difformità realizzative operate nell'immobile oggetto di stima rispetto alla originaria concessione edilizia rilasciata in data 29.12.1978 con il n° 36640.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'assenza della pratica edilizia n° 13366 negli archivi comunali non permette di accertare l'eventuale difformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima. V'è sicuramente una difformità dell'esistente rispetto alla planimetria catastale per cui si è dato mandato ad un tecnico catastatore di aggiornare il documento presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Caltanissetta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta fa ricadere la particella in questione tra le aree del paesaggio locale n° 8, senza vincolo alcuno di tutela.

Ai sensi dell'articolo 143 comma 9 del Decreto Legislativo n° 42/2004 a far data dall'adozione del Piano Paesaggistico non sono consentiti sugli immobili e nelle aree interessate interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n° 55

Il fabbricato civile destinato ad abitazione si sviluppa su tre livelli ed è posto all'interno di una area completamente recintata posta nella periferia Ovest di Caltanissetta. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un piccolo appezzamento di terreno a formare la corte del fabbricato. Nelle vicinanze sorgono esercizi commerciali e altre strutture quali un centro parrocchiale e una posta. La strada che serve il lotto in questione è di collegamento interquartiere e permette l'accesso alla città provenendo dallo stadio e da Delia-Sommatino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 312, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 118, Part. 312, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 418.623,10

Il valore del fabbricato si compone del valore dell'abitazione e del box auto. Vista la conformazione del bene non è possibile porre in vendita uno solo dei due componenti. Il box infatti è interno al fabbricato con accessi dalla corte e dall'interno dell'abitazione. Il valore unitario scelto è riferibile al quartiere in cui sorge il bene ed alla pregevole esposizione dell'immobile. Non è stato possibile scegliere il valore più alto a causa degli inevitabili interventi di manutenzione straordinaria che si rendono necessari con riguardo agli impianti ed agli infissi esterni. E' altresì necessaria una manutenzione straordinaria sullo strato di finitura del prospetto soprattutto in corrispondenza della mensola sommitale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villa Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n° 55	589,61 mq	710,00 €/mq	€ 418.623,10	100,00	€ 418.623,10
Totale lotto:					€ 418.623,10

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 08/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilato Cataldo

