

## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. Ing. Arch. Emma Sebastiano Alberto, nell'esecuzione Immobiliare R.G.E. 18/2020. Giuramento telematico del 7.08.2020

Promossa da:

Debitore:

G.E. Dott. Difrancesco Ester Rita



Caltanissetta li 24/09/2020

IL C.T.U

Ing. Arch. Emma Sebastiano Alberto



Emma Sebastiano Alberto

## Sommario

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 03
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 04
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all’art567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell’atto di pignoramento.....	Pag. 04
3.Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 04
4.Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell’acquirente e quelli non opponibili all’acquirente.....	Pag. 05
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell’esecutato - visura camerale società eseguita.....	Pag. 06
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 07
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 07
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d’uso o urbanistica.....	Pag. 07
7.2. Accertamento sulla conformità dell’atto di pignoramento.....	Pag. 08
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 09
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 09
7.5 Accertamento sull’esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc.....	Pag. 11
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 11
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 11
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 12
9.1 Cenni sul mercato immobiliare di Caltanissetta.....	Pag. 12
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima .....	Pag. 12
9.3 Valutazione Lotto unico Bene 1 - Via Madonna di Fatima ,56 – Caltanissetta .....	Pag. 12
10. Individuazione delle spese fise manutenzione straordinarie e delle spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia.....	Pag. 14
11. Schema Riassuntivo Esecuzione Immobiliare Lotto 1 Bene 1.....	Pag. 15
12.Elenco degli Allegati - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.c.....	Pag. 16



Relazione di Consulenza Tecnica

Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari  
Causa Civile R.G.E. 18/2020



TRA



CONTRO

Premesso che:

- all'udienza del 06/08/2020 il sottoscritto Ing. Arch. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 07/08/2020 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico;
- in data 08/08/2020 il sottoscritto inviava comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 22/08/2020 alle ore 10,00 sui luoghi oggetto di perizia;
- in data 22/08/2020 nessuna delle parti era presente all'orario fissato per il sopralluogo ed il sottoscritto apprendeva dai familiari e dai residenti dello stesso fabbricato ove insiste l'unità immobiliare che la Sig.ra si era trasferita all'estero e che non risiedeva da tempo nella propria abitazione di Via Madonna di Fatima n.56 a Caltanissetta. Inoltre, il sottoscritto notava, da una attenta analisi dei luoghi, che la caldaia esterna sul prospetto principale dell'unità immobiliare era stata disinstallata e che il contatore del gas cittadino era assente. Successivamente il CTU comunicava ai familiari della [REDACTED] che vi era la necessità di accedere all'unità immobiliare e che in mancanza di un accordo sulla data di un nuovo sopralluogo, che avrebbe visto la presenza della Signora [REDACTED] o suo rappresentante, il sottoscritto CTU avrebbe provveduto all'accesso forzoso previa autorizzazione del Giudice.
- in data 26/08/2020 il sottoscritto chiedeva al G.E. l'accesso forzoso all'unità immobiliare. Questo veniva autorizzato in data 04/09/2020 e notificato al sottoscritto dalla cancelleria in data 08/09/2020.
- in data 8.09.2020 il sottoscritto inviava a mezzo PEC la richiesta di supporto della forza pubblica presso la Questura della Polizia di Stato ed in data 17.09.2020 comunicava che l'accesso forzoso sarebbe avvenuto in data 18/09/2020 alle ore 15,00 circa.
- in data 18/09/2020 alle ore 15,00 il sottoscritto CTU in presenza del Sig. [REDACTED] proprietario della ferramenta omonima sita in Via [REDACTED] Caltanissetta provvedeva all'accesso forzoso nell'unità immobiliare oggetto di stima. Ad accesso avvenuto il sottoscritto prendeva nota su separato foglio verificando lo stato dei luoghi e redigeva il verbale di sopralluogo - Allegato 1.  
Insieme al verbale di sopralluogo, si allegano altresì la raccomandata a.r. e il telegramma inviato alla esecutata Sig.ra [REDACTED] e la PEC inviata alla "Legal Factory Società tra Avvocati a.r.l." nella persona dell'Avv. [REDACTED]

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU redigeva la sotto riportata perizia reperendo le informazioni necessarie e verificava la documentazione acquisita presso gli enti preposti a supporto.

**DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1**

Il bene oggetto della presente stima è sito a Caltanissetta ed è costituito da un **lotto unico comprendente esclusivamente il Bene 1.**

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo, vani 3,5, mq.58 (Totale escluse aree scoperte mq.57), Ctg. A/4, Classe 3, Rendita € 126,53

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in capo alla Signora (C.F.: [REDACTED]).



Si attesta l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

**Evidenze accertate:**

In fase di sopralluogo, così per come riportato nel report fotografico (allegato 4), si evidenziava la mancanza delle porte interne e dei corpi scaldanti alimentati dalla caldaia esterna anch'essa mancante.

Si presume che l'appartamento sia stato lasciato dalla Signora \_\_\_\_\_ e dal suo nucleo familiare da oltre due anni.

**1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**

Rif. Quesiti 15- 16

Da un'attenta analisi degli elaborati della Variante Generale di Revisione del P.R.G. di Caltanissetta, si attesta che le destinazioni d'uso attuali del **Bene ricadente nel Lotto unico** non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni anche le Residenze.

**2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

È stata verificata l'esatta provenienza del bene unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile depositata. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure del bene in oggetto.

Localizzazione del Bene	Destinazione Catastale	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Caltanissetta: Via Madonna di Fatima n.56	Abitazione Categoria A/4	planimetria catastale – (Allegato 5) visura catastale e visura storica catastale – (Allegato 6)

**3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

**PROVENIENZE VENTENNALI:**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 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 variata;

la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ e le ispezioni ipotecarie (Allegato 7 e 7/a).

**Lotto unico - Bene 1**

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo, vani 3,5, mq.58 (Totale escluse aree scoperte mq.57), Ctg. A/4, Classe 3, Rendita € 126,53.

La data di trasferimento della proprietà dal Sig. \_\_\_\_\_ alla Sig.ra \_\_\_\_\_, attuale proprietaria, è avvenuta il 14/11/2008.

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14.11.2008	Nata a Caltanissetta il 25.03.1977	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Aira Maria Caltanissetta	14/11/2008	n. 1282/777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caltanissetta	20/11/2008	n. 11197	n. 15490	
A nata a Caltanissetta il 25.03.1977 la proprietà è pervenuta dal Sig. nato a Palermo 22.06.1981					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08.03.2006 al 14.11.2008	Nato a Palermo 22.06.1981	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe di Caltanissetta	08/03/2006	n. 90805/18270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caltanissetta	13/03/2006	n. 3041	n. 5294	
A nato a Palermo 22.06.1981 la proprietà proviene da: - nato a Caltanissetta il 19.10.1971 (in regime di comunione legale dei beni) - nata a Caltanissetta il 13.06.1974 (in regime di comunione legale dei beni)					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23.09.1977 al 08.03.2006	- nato a Caltanissetta il 19.10.1971 - nata a Caltanissetta il 13.06.1974	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe di Caltanissetta	19/09/1997	n. 15113	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caltanissetta	23/09/1997	n. 6962	n. 8211	
Al Sig. nato a Caltanissetta il 19.10.1971 (in regime di comunione legale dei beni), ed alla nata a Caltanissetta il 13.06.1974 (in regime di comunione legale dei beni), la proprietà proviene da: - nata a Caltanissetta 22.03.1935 (nubile)					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18.05.1987 al 23.09.1977	nata a Caltanissetta 22.03.1935 (nubile)	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Romano di Caltanissetta	18/05/1987	n. 66211	n.6221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caltanissetta	02/06/1987	n. 5027	n. 6025	
Alla Sig.na nata a Caltanissetta 22.03.1935 (nubile), la proprietà proviene da: - nato il 02.07.1946 (Regime legale di comunione di Beni) - nato il 23.10.1933(Regime legale di comunione di Beni) - nato a Giarre il 24.02.1903 (vedovo) - nata a Caltanissetta il 02.11.1950 (Regime di separazione Legale dei beni) - nata a Porto Empedocle il 26.4.1914 (Regime di comunione Legale dei beni)					

#### 4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

##### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

##### **IPOTECA VOLONTARIA**

**Trascrizione** n.02906/15491 del 20.11.2008

a garanzia di mutuo fondiario del 14.11.2008 a rogito della Dott.ssa Dell'Aira Maria Gabriella, Notaio in Caltanissetta, Rep.1283/778, per la complessiva somma di € 120.000,00 di cui € 60.000,00 capitale da restituire in 35 anni.

A favore BANCA POPOLARE DI LODI Spa – Lodi P.I.05754690963 (domicilio eletto in Via Polenghi Lomabarso,13 Lodi).

Contro nata a Caltanissetta il 25.03.1977.

**Ipoteca su:** Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo. Proprietà (1/1)

##### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Trascrizione** n.04376/07365 del 20.07.2020

notificato il 24.06.2020 Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta, Rep.376

A favore LEVITICUS SPV S.r.l – Roma li.14978561000.

Contro nata a Caltanissetta il 25.03.1977.

**Ipoteca su:** Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo. Proprietà (1/1)

Fino alla concorrenza di euro 66.820,59 alla data del 26.08.2017 oltre competenze e spese ed ogni altro credito che possa spettare per legge.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria. Si allega il primo titolo di provenienza anteriore il ventennio che precede la notifica di pignoramento.

#### 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETA' ESECUTATA

##### **Titolarità:**

##### **Lotto unico - Bene 1:**

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato in quota 1/1:

Stato libero, così per come risulta da certificato rilasciato in data 10/08/2020 dal Comune di Caltanissetta, residente in Caltanissetta Via Madonna di Fatima 56.

La sua composizione dello stato di famiglia è la seguente:

-



Riepilogo delle informazioni desunte dai certificati di residenza e della composizione dello stato di Famiglia (Allegato 2).

Si allega inoltre un ulteriore certificato a verifica dello stato storico della composizione dei residenti nell'appartamento di proprietà dell'esecutato. (Allegato 3)

Da quanto appreso dai familiari, la Sig.ra \_\_\_\_\_ si trova all'estero per motivi di lavoro e l'abitazione oggetto di perizia ove attualmente vi è la residenza anagrafica è non ammobiliata e si evidenzia la completa assenza delle porte interne, dei caloriferi e della caldaia.

## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

- **Lotto unico Bene 1**

**Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.**

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo, vani 3,5, mq.58 (Totale escluse aree scoperte mq.57), Ctg. A/4, Classe 3, Rendita € 126,53

*Il bene non è divisibile in natura ed è pignorato nella totale interezza.*

## 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

**7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica**

**[Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]**

- **Lotto unico Bene 1**

**Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.**

Conformemente alla destinazione urbanistica, il bene in oggetto è un appartamento ad uso residenziale sito a Caltanissetta in Via Madonna di Fatima nr. 56, al piano terzo con ingresso a sinistra salendo la scala.

Il fabbricato è in discreto stato di manutenzione, la struttura è in muratura portante e si sviluppa su 6 piani fuori terra.

La copertura del fabbricato presenta un'unica falda inclinata, il prospetto esterno è intonacato, all'interno le abitazioni sono rifinite in gesso scagliola e carta da parati.

L'appartamento ad uso abitativo, al terzo piano senza ascensore, è confinante con vano scala, altra ditta e Via Madonna di Fatima sul lato principale.

È composto da un ampio soggiorno, cucina, camera dal letto e bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, i serramenti interni sono assenti è presente solo il controtelaio.

Il balcone, posizionato lungo il lato maggiore prospiciente la via pubblica, risulta pavimentato con piastrelle in gres, la ringhiera in ferro con sovrapposto corrimano.

L'impianto elettrico realizzato è del tipo sottotraccia. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Caltanissetta non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito del certificato di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90).

L'impianto di riscaldamento è sottotraccia e presenta i corpi scaldanti smontati come anche la caldaia che era alimentata a gas e collegata alla rete gas cittadina.

Nel complesso l'appartamento è in discreto stato di conservazione e possiede delle caratteristiche intrinseche che lo collocano in una fascia bassa di mercato. Le caratteristiche distributive sono accettabili e gli ambienti risultano tutti areati e ben illuminati.

Il fabbricato è inserito nei pressi del complesso benedettino di "Santa Flavia" che ha dato il nome all'omonimo quartiere. La posizione della chiesa e del convento fu scelta principalmente perché, dalla collina sulla quale sorge, si poteva dominare visivamente tutta la città.

Oggi il quartiere popolare che ingloba il fabbricato, su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, anche se mantiene la posizione di predominio rispetto al centro storico non rappresenta più il limite estremo dell'abitato, bensì l'anello di congiunzione tra la città vecchia e la nuova.

Nelle immediate vicinanze sono presenti diversi fabbricati realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) avente lo scopo di gestire, realizzare edilizia pubblica finalizzata all'assegnazione di abitazioni ai meno abbienti segnatamente a locazioni e pressi calmierati.

Il fabbricato è stato ultimato, come si rileva dal certificato catastale completo di planimetria nel 1959.

In definitiva, dal sopralluogo effettuato in data 18 Settembre 2020 emerge, a parere dello scrivente C.T.U., che l'appartamento oggetto di stima si trova in stato di abbandono con un discreto stato di conservazione e manutenzione. Report Fotografico (Allegato 4).

**APPARTAMENTO SITO IN CALTANISSETTA, VIA MADONNA DI FATIMA n. 56**

Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie Netta [mq.]	Superficie commerciale	Altezza interpiano	Piano
Residenziale	58,40 mq	5%*		55,48 mq.	3,25 m.	III°
PERINENZE						
Balconi	2,40 mq.	30%	1,68 mq.	1,68 mq.		
Superficie convenzionale complessiva				57,16 mq		

\*La superficie utile commerciale, anche ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) tale abbattimento viene considerato nell'ordine del 5% per le unità residenziali con geometria a pianta regolare.

Lo strumento urbanistico comunale vigente, analizzato nella sezione 7.4 della presente relazione, evince che la zona in cui ricade il complesso immobiliare dove all'interno è situata l'unità immobiliare in oggetto è la zona "A2" regolamentata dall'art.16 prevedendo tra le altre destinazioni urbanistiche anche quella Residenziale.

Le spese ordinarie di gestione dell'amministrazione del condominio per ciascuna delle unità immobiliari ammontano mediamente a 10,00 euro/mese comprendo solo le spese di pulizia delle scale e energia elettrica condominiale per le luci scale.

## 7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

### Lotto unico - Bene 1

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.

**I dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.**

## 7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi

[Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

### Lotto unico - Bene 1

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

L'unità immobiliare destinata ad Appartamento sita in Via Madonna di Fatima 56 – Caltanissetta è pervenuto al debitore con atto pubblico di acquisto trascritto in data 14/11/2008 Reg. Gen. 11197 Reg.

Part. 15490

Periodo	Proprietà	Atti			
		Scrittura privata autenticata			
Dal 14.11.2008	Nata a Caltanissetta il 25.03.1977	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Aira Maria Gabriella Caltanissetta	14/11/2008	n. 1282/777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	20/11/2008	n. 11197	n. 15490
A	nata a Caltanissetta il 25.03.1977, la proprietà è pervenuta dal Sig.			Nato a Palermo 22.06.1981	

## 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica

[Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]

### Lotto unico - Bene 1:

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.

**Da un'analisi della zonizzazione del PRG beni oggetto di stima ricadono in zona Zone A2 – “La città postunitaria” di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.**

Le norme di attuazione del PRG di Caltanissetta vigenti fanno riferimento all'ultima stesura di adeguamento alla D. Dir. n.570 del 19/07/2005 dell'Ass.to Regionale al Territorio ed Ambiente di approvazione della Variante Generale di revisione del P.R.G., del regolamento Edilizio e delle Prescrizioni Esecutive.

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

Secondo l'art.14 le zone A sono distinte in sottozone A1, A2, A3, A4, A5

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In base alle diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche le zone A sono distinte in

Zona A1 - La città feudale e dell'Ottocento

Zona A2 - La città *postunitaria*

Zona A3 - Centri storici della campagna

Zona A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana

Zona A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo nella campagna

In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana.

Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

**Art. 16 Zone A2 –La città *postunitaria***

Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città.

In tali parti di città, malgrado talune recenti trasformazioni, sono ancora presenti numerosi edifici, soprattutto pubblici, le cui architetture costituiscono significative testimonianze dell'evoluzione stilistica che dal neoclassicismo è arrivata al razionalismo, attraverso le stagioni dell'eclettismo e del liberty.

Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici.

Le previsioni della variante generale del PRG per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti, nonché gli interventi riguardanti le aree destinate nella variante generale ad attrezzature residenziali e di interesse generale.

Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1.

Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase, qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

**Il fabbricato e le unità immobiliari che lo compongono sono conformi alla destinazione urbanistica secondo il predetto articolo 16 delle Norme di Attuazione del PRG.**

**Atti autorizzativi - Lotto unico - Bene 1:****- Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'intero immobile in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in conformità ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Caltanissetta e precisamente:

- Autorizzazione edilizia n.1874 /344-V<sup>^</sup> del Febbraio 1956 intesta alla ditta Turiano Mario (allegato 8);
- Disegni tecnici allegati all'autorizzazione edilizia 1874 /344-V<sup>^</sup> del 4 Febbraio 1956 (allegato 9);
- Abitabilità rilasciata in data 28.11.1956 n. 32838/5128 -V<sup>^</sup> (allegato 10).

L'unità immobiliare è conforme all'autorizzazione rilasciata ed alla planimetria ad essa allegata, il sottoscritto CTU ne attesta la conformità urbanistica.

**7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc.  
[Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]**

**Lotto unico -Bene 1:**

Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.

L'unità immobiliare non è soggetta ad alcun vincolo comunale, oltre a quello dettato dalle norme del PRG, e sovracomunale di tipo paesaggistico, architettonico, ecc.

Non esiste alcun vincolo demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o di altro tipo.

Gli unici vincoli esistenti sono quelli derivanti dal fatto che l'unità immobiliare risulta facente parte di un condominio e come tale è soggetta ai costi di gestione condominiale ordinaria e straordinaria, che restano a carico dell'acquirente.

**7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE**

[Rif. Quesito 20]

**Lotto unico - Bene 1:****Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.**

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Successivamente alla data del sopralluogo (18/09/2020) è stato redatto dallo scrivente Ing. Arch. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana nr. 25722, il certificato avente data di rilascio 20.09.2020. – (Allegato 11)

Da tale certificato l'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica "D" con Epgl, nren 427,33 Kwk/m<sup>2</sup> anno.**

*Nell'analisi si è supposto che sia i caloriferi che la caldaia fossero installati ed avessero caratteristiche tecniche standard, vista la tipologia di appartamento.*

**8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

**Lotto unico – Bene 1****Appartamento sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, al piano terzo.**

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo, avvenuto in data 18/09/2020, non presentava arredi, porte interne, termosifoni e caldaia di riscaldamento.

Nessun contratto di locazione risulta attivo alla data del 14/08/2020 a nome della Proprietaria e del convivente . (Visura effettuata presso l'agenzia delle entrate 14.08.2020 - Allegato 12).

Da quanto appreso dai familiari, la Sig.ra **si trova all'estero per motivi di lavoro conservando comunque la residenza nell'appartamento oggetto di perizia insieme al minore ed al suo convivente** (Vedi Capitolo 5).

## 9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

### 9.1 Cenni sul mercato immobiliare di Caltanissetta

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le periferie risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 4,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 4,8 %.

#### Quartiere Santa Flavia - Caltanissetta:

per quanto riguarda il comparto residenziale non inserito nel contesto della case IACP, i valori sono compresi tra Euro/mq. 450,00 – 350,00 per la vendita ed Euro/mq. 20,00 – 15,00 anno per la locazione.

### 9.2 Ricerca dei Comparables di stima

Lotto unico - Bene 1

#### Via Madonna di Fatima 56 - Caltanissetta:

Per quanto riguarda la stima del valore del bene in oggetto, l'area di Via Madonna di Fatima ricade proprio al centro del quartiere denominato Santa Flavia, si riportano in tabella i seguenti valori OMI riferiti al secondo semestre 2019:

#### VIA Madonna di Fatima- CALTANISSETTA

Fascia/zona: QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA- VIA RE D'ITALIA

Codice di zona: B2

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico	205	285	0.9	1.2

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda (L)

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 400 metri in cui ricade il bene oggetto di stima.

Naturalmente, vista la congiuntura economica tali valori vanno adattati, pertanto sono soggetti ad uno sconto al fine del raggiungimento della transazione finale di vendita.

VIA	Numero civico	mq.	livello	prezzo di vendita proposto [Euro/mq]	Stato d'uso appartamento	Prezzo Euro/mq	agenzia immobiliare
Via Redentore	232	48,0	piano terzo	24.000,00	ristrutturato	500,00	Idealista - Annuncio: 19543810
Via Redentore	65	77,0	primo primo	25.000,00	da ristrutturare	324,68	Dimensione Casa Srl
Via Madonna di Fatima	18	50,0	piano terra	18.000,00	da ristrutturare	360,00	Immobiliare Volpe - annuncio: TC-28928064
Via Redentore	240	118,0	piano quinto	57.000,00	da ristrutturare	483,05	Immobiliare Volpe - annuncio Rif: 3650RA29828
Via Redentore	240	135,0	piano quarto	65.000,00		481,48	Dimensione Casa Srl -36206406

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, frutto anche dell'analisi dei valori sopra riportati in tabella, risulta essere di 480 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato).

Il valore sopra ricavato (480 Euro/mq.) è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione. Il valore finale del bene pertanto, tenendo anche conto dell'assenza delle porte interne, della caldaia e dei caloriferi, risulta essere pari a **430,00 Euro/mq.**

### 9.3 VALUTAZIONE Lotto unico - Bene 1 - Via Madonna di Fatima, 56 – Caltanissetta.

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il *Metodo Comparativo* (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il *Metodo del Reddito* ho considerato:  
-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare;  
-tasso di capitalizzazione.

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 3,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale.

In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come riportato:

#### METODO COMPARATIVO

Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale Appartamento	58,40 mq.	5%	55,48 mq.	430,00	23.856,00
Balconi	2,40 mq.	30%	1,68 mq.	430,00	722,00
<b>TOTALE</b>			<b>57,16 mq.</b>		
PERTINENZE					
Totale (appartamento)					<b>24.578,00</b>

#### METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Residenziale Appartamento	58,40 mq.	5%	55,48 mq.	15,00	832,20
Balconi	2,40 mq.	30%	1,68 mq.	15,00	25,20
PERTINENZE					
Totale (Canone anno lordo)					875,40
Tasso di capitalizzazione lordo					3.50%
<b>Totale</b>					<b>24.497,00</b>

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato relativo al Bene 1: Costituito esclusivamente dall'appartamento risulta essera paria a:  
(Euro 24.578,00 + Euro 24.497,00)/2 = Euro 24.487,50

#### VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

è pari a : **Euro 24.500,00 ( Ventiqattromilacinquecento/00)**

## 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

[Rif. Quesito 22 - art. 173 bis c.1 punto 9 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

### Bene1:

Via Madonna di Fatima, 56 – Caltanissetta

La Gestione condominiale è affidata ad uno dei condomini abitante nello stesso stabile. Alla data odierna il totale delle spese non pagate dalla Signora ammontano ad Euro 900,00 (novecento/00) come dichiarato dal condomino intervistato in uno dei sopralluoghi.



**11. Schema Riassuntivo Esecuzione Immobiliare Lotto unico Bene 1**

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2020 R.E.	
<b>LOTTO UNICO - BENE 1</b>	
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima nr. 56
Diritto Reale:	Proprietà Quota 1/1
Intera proprietà, pervenuta a con atto di vendita da part. [REDACTED] Rogante: Notaio Dell'Aira Maria di Caltanissetta - Trascrizione 20/11/2008 Reg.Gen 11197 Reg. Gen. 15490	
Riferimenti Catastali	<b>Appartamento</b> sito in Caltanissetta (CL) Via Madonna di Fatima n.56, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al fg.127 particella 300 sub.4, Categoria A/4. Al piano terzo, vani 3,5, mq.58 (Totale escluse aree scoperte mq.57), Ctg. A/4, Classe 3, Rendita € 126,53.
Pertinenze Catastali	Nessuna
Destinazione Urbanistica Area di PRG	<b>Art. 16 Zone A2 –La città postunitaria</b> Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città. In tali parti di città, malgrado talune recenti trasformazioni, sono ancora presenti numerosi edifici, soprattutto pubblici, le cui architetture costituiscono significative testimonianze dell'evoluzione stilistica che dal neoclassicismo è arrivata al razionalismo, attraverso le stagioni dell'eclettismo e del liberty. Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici. Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti, nonché gli interventi riguardanti le aree destinate nella variante generale ad attrezzature residenziali e di interesse generale. Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1. Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.
STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE A LIBERO MERCATO Appartamento	Euro 24.500,00 (Ventiquattromilacinquecento)
Stato di Occupazione	L'immobile risulta libero da oggetti e cose dell'esecutato. L'esecutato attualmente detiene la residenza anagrafica nell'appartamento insieme al figlio minore ed al convivente.

**12. Allegati**

Verbale di Sopralluogo CTU	Allegato 1
Certificato cumulativo di stato di famiglia, Residenza e Cittadinanza	Allegato 2
Certificato di residenza storico di famiglia cumulato e certificato storico singolo componente familiare	Allegato 3
Report Fotografico Via Madonna di Fatima ,56	Allegato 4
Planimetria Catastale	Allegato 5
Visura Catastale	Allegato 6
Certificato notarile atto di pignoramento	Allegato 7
Ispezioni ipotecarie	Allegato 7A
Autorizzazione Edilizia	Allegato 8
Disegni tecnici allegati all'autorizzazione edilizia	Allegato 9
Abitabilità	Allegato 10
DM 90 – APE Attestato di Prestazione Energetica	Allegato 11
Visura esistenza di eventuali contratti di locazione in essere	Allegato 12

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 lì 24.09.2020

L' Esperto ex art.568 c.p.c.  
Ing. Arch. EMMA Sebastiano Alberto

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®