



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Giudice dott.ssa Ester Rita Difrancesco



Procedura R.G.E.: 18/2022



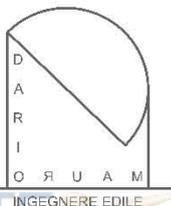
Caltanissetta li
15/04/2023

PERIZIA DI STIMA

L'esperto ex art. 568
dott. ing. Dario Mauro

dott. ing. Dario Mauro

tel. 0934/576510 mob. 320/8453958 email pec: dario.mauro@ingpec.eu C.F. MRADRA73H09B429I





TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mauro Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLs 2019 S.R.L.,
Codice fiscale: 05033050260



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Inquadramento.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 26/09/2022, il sottoscritto Ing. Mauro Dario, con studio in Via Frà Giarratana, 32 - 93100 - Caltanissetta (CL), email dariomauro@gmail.com, PEC dario.mauro@ingpec.eu, Tel. 320 8453958, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Perciata Ciccoliporci sn. e un appezzamento di terreno adibito a mandorleto.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di costruzione con un piano terra adibito a residenza ed un piano seminterrato destinato a magazzino, comunicante con l'abitazione. Annessa vi è una corte di pertinenza esterna. È presente anche un'area agricola dedicata a mandorleto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



La particella 86 è interclusa fra la 87 e altre proprietà. Ad essa si accede tramite una strada frapposta tra le particelle 71 e 100 dello stesso foglio di mappa.

La particella 87 confina a Sud con la 86 con cui forma il compendio, a Nord ed Ovest con altre proprietà agricole mentre ad Est con una strada vicinale. L'accesso è impedito da una recinzione e avviene dalla particella 86.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,72 mq	136,51 mq	1,00	136,51 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	43,00 mq	136,51 mq	0,50	68,25 mq	2,90 m	s
Corte di pertinenza	136,51 mq	136,51 mq	0,10	13,65 mq	0,00 m	
Corte di pertinenza	1573,49 mq	1573,49 mq	0,02	31,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,88 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				249,88 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2009 al 25/03/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 191, Part. 86 Qualità ENTE URBANO Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/01/2009 al 25/03/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 191, Part. 87 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4310 Reddito dominicale € 22,26 Reddito agrario € 14,47

Dal 12/01/2009 al 25/03/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 86, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Superficie catastale 136.51 mq Piano T
Dal 12/01/2009 al 25/03/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 86, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 136.51 mq Rendita € 526,79 Piano ST Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	86	2	2	F3			136.51 mq		T	si
	191	86	3	2	C2	3		150 mq	526,79 €	S1	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
191	86				ENTE URBANO		1710.00 mq			si	
191	87				Mandorleto	3	4310.00 mq	22,26 €	14,47 €	no	

Corrispondenza catastale

La parte dell'immobile inerente gli illeciti edilizi è classificata all'Agenzia dell'Entrate, come categoria catastale F3, *immobili in fase di costruzione*, poichè si attende il completamento della pratica di sanatoria edilizia.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione risulta la completezza di quella inerente l'ex art. 567 c.p.c..

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si trova in condizioni di completo abbandono. Il fabbricato a pianta rettangolare è composto da un piano seminterrato ed un piano terra. Le strutture sono in conci squadrate di arenaria e solai piani in cls armato e laterizi. Si riscontrano lesioni passanti su tutte le strutture, compresi i solai ed i collegamenti verticali. Fessurazioni diffuse e presenza di umidità di risalita sulle pareti controterra del seminterrato.

Ancora in fase di finitura, mancano: gli intonaci i pavimenti, i rivestimenti, le pitturazioni, una parte degli impianti e gli infissi interni, mentre quelli esterni, in alluminio, non assicurano più la tenuta agli agenti atmosferici.

Non si ha traccia di un progetto delle strutture o architettonico, e neanche delle certificazioni degli impianti idrico e di scarico presenti. La proprietà comprende anche le aree scoperte di cui. 1.700 mq come pertinenza del fabbricato e ca. 4.310 mq adibite a mandorleto.

PARTI COMUNI

L'immobile si trova in un contesto isolato e non risulta inserito in un'area condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. L'accesso al fondo avviene tramite una servitù di passaggio sulla particella n. 100 dello stesso foglio di mappa. La servitù di fatto, non è presente nelle cartografie catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si sviluppa su due piani: un seminterrato ed un piano terra. Realizzato in conci squadrate di arenaria con i solai piani in cemento armato e laterizi.

Le fondazioni in muratura hanno subito dei cedimenti differenziali che hanno innescato l'apertura di lesioni passanti su tutta la struttura. Inizialmente il fabbricato era ad un solo piano a cui è stato aggiunto quello superiore, ad oggi in fase di definizione.

Molte pareti sono ancora da intonacare, mancano gli infissi interni e in alcuni casi anche quelli esterni. Non si ha traccia delle certificazioni degli impianti presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1983 al 12/01/2009		Atto tra vivi - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	01/08/1983	96650	20039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/01/2009 al 25/03/2023		Atto tra vivi - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	12/01/2009	96649	20038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	12/01/2009	299	168
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Caltanissetta il 09/01/2009
Reg. gen. 300 - Reg. part. 117
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
Capitale: € 65.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
 N° repertorio: 96650
 N° raccolta: 20039

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Caltanissetta il 09/01/2009

Reg. gen. 299 - Reg. part. 168

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 15/06/2022

Reg. gen. 6487 - Reg. part. 5603

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLs 2019 S.R.L.,

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima secondo il P.R.G. di Caltanissetta ricadono in zona E2 - *Verde agricolo dei feudi*.

Sono le parti di territorio comunale, storicamente suddivise in feudi e destinate a coltivazioni estensive, che devono essere utilizzate per attività agricole produttive.

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. È presente un vincolo paesaggistico. Il lotto secondo il Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta ricade nel Paesaggio Locale 9: *Area delle Miniere*. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratica di condono edilizio presentata nel 2004 in fase di completamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Perciata Ciccoliporci sn

Unità immobiliare in corso di costruzione con piano terra adibito a residenza ed un piano seminterrato dedicato a magazzino, comunicante con l'abitazione, con annessa corte di pertinenza esterna. È presente inoltre un'area dedicata a mandorleto.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 191, Part. 86, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F3, Graffato si

- Fg. 191, Part. 86, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si

al catasto Terreni

- Fg. 191, Part. 86, Qualità ENTE URBANO, Graffato si

- Fg. 191, Part. 87, Qualità Mandorleto, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



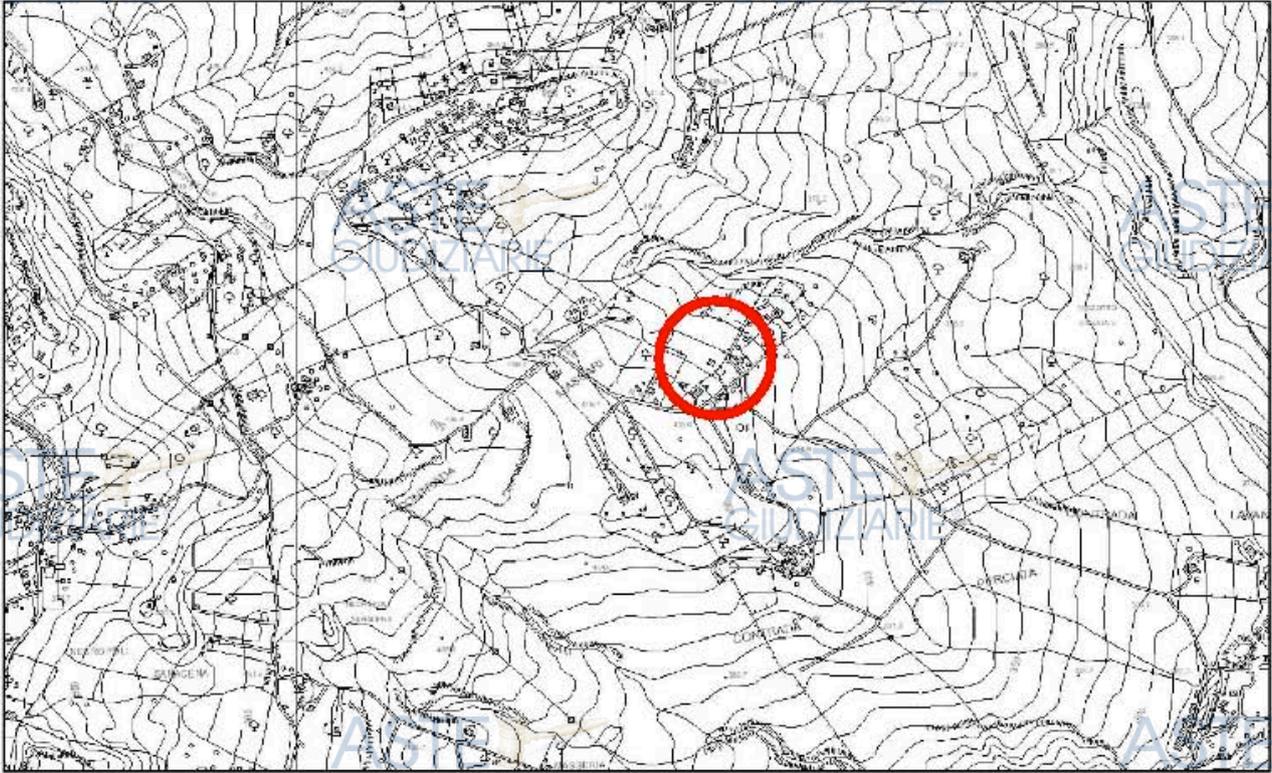


Fig. 1 -corografia scala 1:10.000

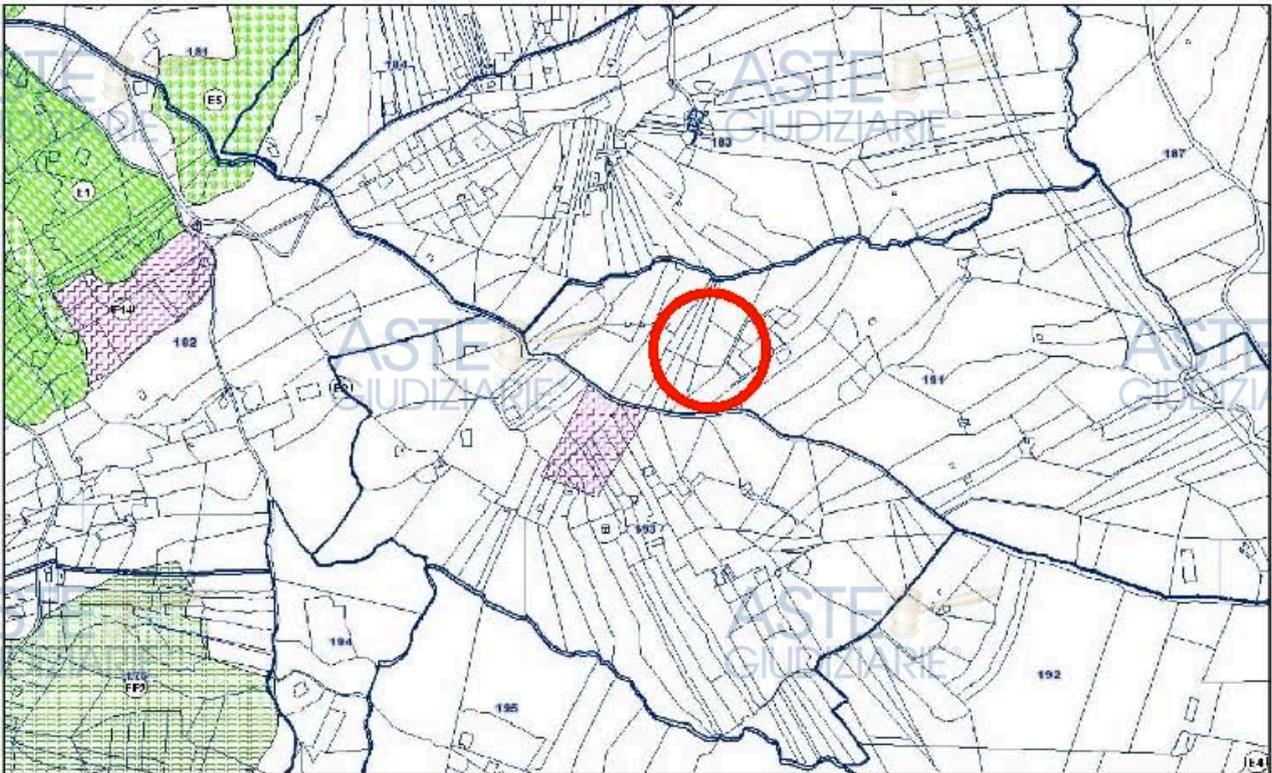


Fig. 2 -stralcio P.R.G. -scala 1:10.000



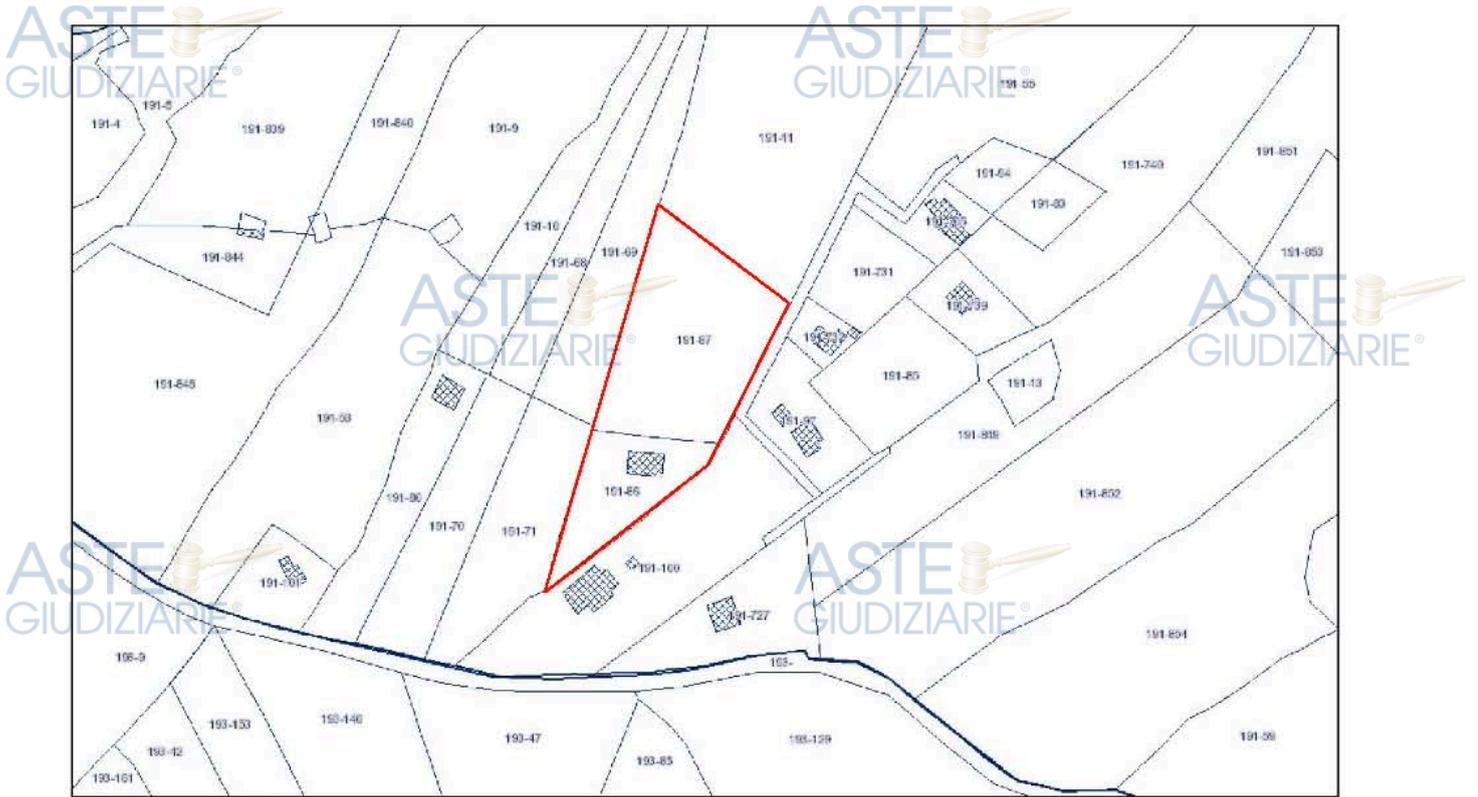


Fig. 3 - carta tecnica. - scala 1:2.000



Fig. 4 - ortofoto.



Stima sintetico comparativa

Elementi di valutazione:

- Superficie in mq;
- Prezzo medio ordinario e recentemente applicato per edifici di nuova costruzione, ovvero prezzo dell'immobile di riferimento;
- Parametri formativi del valore di mercato, ovvero Coefficienti di merito attribuibili al bene in oggetto in comparazione con il prezzo dell'immobile di riferimento;

Prezzo medio ordinario

Al fine di ottenere una stima complessiva dell'immobile più congrua possibile con la realtà di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a rilevare la superficie dell'immobile, per poi determinarne la superficie commerciale.

Dai sopralluoghi effettuati si ricavano le seguenti superfici

Sup. Lorda Totale	piano Terra	136,51 mq
Sup. Lorda Totale	piano ST	136,51 mq
Sup. aree scoperte esclusive		1710,00 mq

Sup. ragguagliata	piano Terra	136,51 mq
Sup. ragguagliata	piano ST	56,03 mq
<u>Sup. ragguagliata aree scoperte</u>		<u>45,12 mq</u>
Tot. Superficie conv.		249,88 mq

La Superficie convenzionale dell'immobile è stata determinata seguendo le linee guida del D.P.R.138/98.

Valore unitario medio

Il valore unitario medio della zona per immobili dello stesso tipo di quello in oggetto è pari a € 200.00/mq, come risulta dalle indagini effettuate tramite gli operatori del settore immobiliare e le seguenti fonti: il sole 24 ore <http://www.ilsole24ore.com>, Federazione italiana agenti immobiliari professionali <http://www.fiaip.it>, Nomisma <http://www.nomisma.it>, Rivista "Il consulente immobiliare"

<http://promo.24oreprofessioni.ilsole24ore.com/consulenteimmobiliare>, Gabetti immobiliare
<http://www.gabetti.it>, ISTAT www.istat.it, Camere di commercio <http://www.camcom.it>, Osservatorio immobiliare <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>, CRESME <http://www.cresme.com>, Scenari immobiliari <http://www.scenari-immobiliari.it>, Borse immobiliari <http://www.borseimmobiliari.com>, Tecnoborsa <http://www.tecnoborsa.com/>, Tecnocasa <http://www.tecnocasa.it>, Casa24 <http://www.casa24.ilsole24ore.com>.

Coefficienti di merito

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettate dalle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, qualità e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e dalla presenza di parcheggi, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare. Di seguito si esplicano i parametri utilizzati.

- *parametro k zonale*: qualificazione dell'immobile, la sua ubicazione, la posizione
- *parametro k costruttivo*: qualificazione dell'immobile dal punto di vista strutturale ed impiantistico
- *parametro k funzionale*: la fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile
- *parametro k di altezza*: il piano in cui si trova l'immobile e la presenza di ascensori
- *parametro k di trasformazione*: la potenzialità dell'immobile a subire trasformazioni nelle destinazioni d'uso
- *parametro k estetico*: caratteristiche architettoniche, qualificazione stilistica
- *parametro k conservativo-manutentivo*
- *parametro k di esposizione-luminosità*

Dall'esame dei parametri identificativi dell'immobile oggetto di stima si è ricavata la seguente tabella:

Par. zona	0,85
Par. costruttivo	0,80
Par. funzionale	1,00
Par. altezza	0,90
Par. trasformazione	1,10
Par. estetico	0,80
Par. conservativo-manutentivo	0,60
Par. esposizione- e vista	1,10
Par. luminosità	1,10

Criterio di Stima - sintetico comparativo -

Valore unitario = € 200,00

Superficie convenzionale = 249,88 mq

Avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona, applicando il prezzo medio di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata da quella lorda, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, il valore di stima dell'immobile sarà dato da:

$$\text{Valore di mercato} = V_u \times \sum K_j \times S_{conv}$$

quindi dai dati precedenti il valore di mercato sarà

$$\text{Valore di mercato} = V_{u \text{ riv.}} \times S_{conv} = 200,00 \text{ €/mq} \times 0,917 \times 249,88 \text{ mq} = \text{€ 45.811,33}$$

Calcolo del valore per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile V , calcolato per capitalizzazione dei redditi, è dato dal reddito lordo medio annuo, a cui andranno dedotte le spese (di gestione, imposte, manutenzione straordinaria.) rapportato al saggio di capitalizzazione r .

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, da cui poi con una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche: localizzazione, posizione, tipologia e produzione, si ricava il saggio reale attribuibile all'immobile in oggetto.

Il Reddito Lordo medio annuo è dato dall'affitto annuale dell'immobile. Gli affitti medi della zona per immobili dello stesso tipo sono pari a 1,00 €/mq. La superficie convenzionale di riferimento è quella determinata in precedenza, quindi:

$$RL_{ma} = 1,00 \text{ €/mq} \times 249,88 \text{ mq} \times 12 = 2.998,56 \text{ €}$$

Le spese sono riassunte di seguito:

Spese	Incidenza % annua
Reintegrazione	1
Manutenzione	4
Assicurazione	0,5
Servizi	3,5
Amministr. e sorvegli.	0
Sfitto e inesigibilità	2,5
Tributi	16
Interessi passivi	2
Sommano	29,5

Il tasso di capitalizzazione medio per immobili residenziali in centri di limitate dimensioni come il comune di Caltanissetta varia da un minimo del 2% ad un massimo del 6%. Si assume come reddito medio la media aritmetica dei due: $r_m = 4,00 \%$.

Il saggio di capitalizzazione r_i per l'immobile in oggetto, si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dalle valutazioni delle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.

(+0,22) Si è scelto il valore più basso poiché l'immobile si trova in una zona periferica molto distante dal centro città e priva di collegamenti pubblici.

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).

L'attribuzione del giudizio avviene indicando quali fra le attrezzature collettive di seguito suggerite sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima.

Partendo dal giudizio più favorevole (-0,28%) andiamo ad aggiungere i pesi delle attrezzature mancanti, fino ad arrivare al valore corrispondente della totale assenza di attrezzature del caso in esame.

- Scuole dell'obbligo +0,05 %
- Istituti superiori +0,05 %

- Facoltà universitarie	+0,05 %
- Mensa universitaria	+0,03 %
- Uffici postali	+0,03 %
- Impianti sportivi	+0,03 %
- Strutture sanitarie	+0,04 %
- Luoghi di culto	+0,03 %
- Supermercati	+0,04 %
- Grandi magazzini	+0,03 %
- Centri commerciali	+0,03 %
- Mercato civico	+0,04 %
- Locali di spettacolo	+0,03 %
- Parcheggi pubblici	+0,04 %
- Percorsi linee autobus	+0,05 %

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	
--	--

- Qualificazione ambiente esterno	-0.03
- Idoneità insediativa	0.00
- Previsioni di miglioramenti ambientali	0.00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.

- Inquinamento ambientale	-0.04
- Presenza di verde	-0.04

5) Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio	-0.02
---	-------

ASTE GIUDIZIARIE®

6) Caratteristiche di panoramicità -0.15

7) Caratteristiche di prospienza e di luminosità -0.10

8) Quota rispetto al piano stradale +0.08

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti -0.03

10) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti

ASTE GIUDIZIARIE®	
-------------------	--

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame l'immobile ancora manca di tutte le finiture e di una parte degli impianti tecnologici.

- Grado di finitura interna	+0.06
- Grado di finitura esterna	+0.06
- Livello tecnologico impianti	+0.04

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
16 di 21



11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.

L'immobile ha necessità di ristrutturazioni importanti in tutte le sue parti, interne ed esterne, comprese quelle portanti.

- Stato di conservazione interno +0.06
- Stato di conservazione esterno +0.06



12) Età dell'edificio +0.10

Le valutazioni sullo stato dell'immobile hanno dato i seguenti risultati:



Lotto 1	
Zona	+0.22
Attrezzature collettive	+0.28
Caratteri Ambientali	-0.03
inquinamento/verde	-0.08
Parcheggi	-0.02
esposizione	-0.15
Prospicienza luminosità	-0.10
Piano	+0.08
Spazi scoperti	-0.03
rifiniture	+0.16
Stato di conservazione	+0.12
Età	+0.10
r_j	+0.55



Riepilogando:

- $RL_{ma} = 1,00 \text{ €/mq} \times 249,88 \text{ mq} \times 12 = 2.998,56 \text{ €}$

- Spese: 29,50 % di RL = € 884,58

- Reddito netto medio annuo presunto: € 2.113,98 (Rn_{ma})

- $r_j = 4,55 \%$



Valore di mercato = $V = Rn_{ma} / r_j = € 2.113,98 / 0,0455 = € 46.461,20$





Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dato dalla media dei valori ricavati con i due differenti metodi di stima:

Valore di mercato = Stima sintetico-comparativa = € 45.811,33

Valore di mercato = Stima analitica per capitalizzazione dei redditi = € 46.461,20

Valore immobile = $(€ 45.811,33 + € 46.461,20) : 2 = € 46.136,27$

Pertanto il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, arrotondando, è **€ 46.000,00**.

La particella 87 viene stimata come terreno agricolo adibito a mandorleto. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione si prenderanno in considerazione i valori agricoli medi per il tipo di coltura, nella zona interessata.

Per mandorleto nella provincia di Caltanissetta si hanno i valori agricoli:

Val. min = € 8.000/Ha

Val. max = € 14.000/Ha

Il terreno in esame è in stato di abbandono quindi si presuppone un valore più basso del minimo per questo tipo di coltivazioni e pari a € 7.000/Ha.

In definitiva il valore sarà dato da

Valore terreno = $0,70 \times \text{Sup.} = 0,70 \text{ €/mq} \times 4.310 \text{ mq} = € 3.017,00$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dato dalla somma dei due valori determinati in precedenza.

Valore di stima = Valore immobile + Valore terreno = € 46.000,00 + € 3.017,00 = 49.017,00

Arrotondando il valore sarà **€ 49.000,00** (diconsi euro quarantanove mila)

Criticità

Allo stato attuale l'immobile è privo di valore in quanto le opere eseguite ne hanno pregiudicato la conformità edilizia, facendone decadere il certificato di agibilità delle preesistenze, ormai in comunicazione diretta con le nuove realizzazioni. Per immettere l'immobile sul mercato è necessario ottenere nuovamente la conformità urbanistica e successivamente l'aggiornamento catastale (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78).

Agli atti è presente una pratica di sanatoria edilizia identificata all'Ufficio Tecnico Comunale con n. 1162/03 del 10/12/2004 protocollo n. 59626 (All. 3).



ASTE
GIUDIZIARIE

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione ottenuta, per il perfezionamento della stessa, si identificano le seguenti spese (All. 3):

• Oblazione	€ 17.400,00
• <u>Oneri concessori</u>	€ 4.785,00
Totale Spese Sanatoria	€ 22.185,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Le anticipazioni versate dall'esecutato ammontano a:

• Per l'oblazione	€ 1.500,00
• <u>Per gli oneri concessori</u>	€ 500,00
Totale versamenti	€ 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Gli illeciti edilizi hanno modificato la distribuzione degli impianti, quindi è necessario ottenere delle nuove dichiarazioni di conformità. Presupponendo che gli stessi siano stati realizzati a regola d'arte, le spese saranno circa:

- Dichiarazione di conformità impianto idrico	€ 500,00
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico	€ 500,00
- Dichiarazione di conformità impianto di scarico	€ 500,00
- <u>Dichiarazione di conformità impianto di smaltimento acque meteoriche</u>	€ 500,00
Totale dichiarazioni di conformità	€ 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Per l'istruzione ed il completamento della pratica di sanatoria edilizia vanno considerate le ulteriori spese:

Spese Tecniche

- Conformità urbanistica	€ 1.500,00
- Catastamento immobile	€ 500,00
- <u>Perizia giurata agibilità immobile (idoneità statica, igienico sanitaria ecc.)</u>	€ 1.500,00
Totale spese tecniche	€ 3.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Infine avremo:

- Ammontare Spese	€ 27.385,00
- <u>Versamenti effettuati</u>	€ 2.000,00
Spese restanti	€ 25.685,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Alla luce delle criticità riscontrate il valore dell'immobile subisce un deprezzamento dovuto alle spese da affrontare per immetterlo sul mercato.

Presupponendo che le spese ammontino a ca. € 26.000,00 :

ASTE
GIUDIZIARIE

Valore lotto = € 49.000,00 - € 26.000,00 = € 23.000,00 (diconsi ventitremila).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE
19 di 21

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caltanissetta (CL) - Contra da Perciata Ciccoliporci sn	249,88 mq	92,04 €/mq	€ 23.000,00	1/1	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 23.000,00

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

Caltanissetta, li 15/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. ing. Mauro Dario

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Perciata Ciccoliporci sn.

Unità immobiliare in corso di costruzione con piano terra adibito a residenza ed un piano seminterrato destinato a magazzino, comunicante con l'abitazione.

Annessa corte di pertinenza esterna. È presente inoltre un'area adibita a mandorleto.

Identificato

al catasto Fabbricati

- Fg. 191, Part. 86, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F3, Graffato si

- Fg. 191, Part. 86, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si

al catasto Terreni

- Fg. 191, Part. 86, Qualità ENTE URBANO, Graffato si

- Fg. 191, Part. 87, Qualità Mandorleto, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

LOTTO UNICO**Bene N° 1 - Fabbricato civile**

Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Perciata Ciccoliporci sn		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 86, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F3, Graffato si - Fg. 191, Part. 86, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 86, Qualità ENTE URBANO, Graffato si - Fg. 191, Part. 87, Qualità Mandorleto, Graffato no	Superficie	249,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale si trova in condizioni di completo abbandono. Il fabbricato a pianta rettangolare è composto da un piano seminterrato ed un piano terra. Le strutture sono in conci squadri di arenaria e solai piani in cls armato precompresso e laterizi. Si riscontrano lesioni passanti su tutte le strutture, compresi i solai e i collegamenti verticali. Fessure diffuse e presenza di umidità di risalita sulle pareti controterra del seminterrato. Ancora in fase di finitura, mancano: gli intonaci e pavimenti, i rivestimenti, le pitture, una parte degli impianti e gli infissi interni, mentre quelli esterni, in alluminio, non assicurano più la tenuta agli agenti atmosferici. Non si ha traccia di un progetto delle strutture o architettonico, e neanche delle certificazioni degli impianti idrico, elettrico e di scarico presenti.		
Descrizione:	Unità immobiliare in corso di costruzione con piano terra adibito a residenza ed un piano seminterrato destinato a magazzino, comunicante con l'abitazione. La proprietà comprende anche delle aree scoperte di cui. 1.700 mq come pertinenza del fabbricato e ca. 4.310 mq adibite a mandorleto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni e Art. 2660 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		