

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cardella Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2015 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 26/09/2015, il sottoscritto Arch. Cardella Paolo, con studio in Via Calabria, 68 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.paolocardella@gmail.com, PEC paolo.cardella@archiworldpec.it, Tel. 338 98 09 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2 (Coord. Geografiche: 37°29'53.8"N 14°03'42.4"E)

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale inserito in contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Nessuna nota da segnalare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento in esame confina a nord con via F. Paladini, a sud con verde privato, ad est e ad ovest con accessi non carrabili di pertinenza privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,25 m	Secondo
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				94,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro storico della città ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, etc.).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Piano 2
Dal 14/11/1988 al 06/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 06/09/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 07/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 216,91 Piano 2

Dal 09/11/2015 vengono inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	488	10	1	A4	4	5 vani	94 mq	216,91	2	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed a scrupoloso sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto emerso, invece, dallo stato dei luoghi.

Tale discrepanza rilevata riguarda una modifica nella distribuzione interna dei vani che, nella fattispecie, consiste nella demolizione di un tramezzo del vano cucina, realizzata per rendere lo stesso vano aperto e collegato direttamente con il soggiorno. Tale difformità, trattandosi di diversa distribuzione interna, non costituisce, tuttavia, illecito edilizio.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e non sono state ravvisate incongruenze, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile allo stato attuale è concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 11/05/2010 al n. 1666.

La durata della locazione si rinnova automaticamente ogni due anni, salvo che il locatore, a mezzo raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza, manifesti l'intenzione di adibire l'immobile ad usi diversi ovvero a venderlo.

Diversamente la parte conduttrice non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e tutti i vani sono esenti da difetti che possano influire negativamente sulla salute di chi li abita.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e, pertanto, dispone di parti comuni con altre unità immobiliari quali ingresso, scala e lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è orientato in direzione nord-sud ed consta di un piano seminterrato e quattro piani fuori terra accessibili unicamente da un corpo scala privo di ascensore. Dal punto di vista tipologico è un edificio in linea che si compone di quattro appartamenti per piano. La struttura intelaiata in cemento armato poggia su fondazione a travi rovesce e comprende solai in latero-cemento e copertura piana. Le pareti esterne sono realizzate con compagini di mattoni forati intonacati con malta cementizia e rifiniti con intonaco tipo Li Vigni di colore chiaro.

Nel caso in specie, l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo con ingresso frontale a sinistra e si compone di tre vani utili, corridoio, cucina, bagno e ripostiglio.

I pavimenti sono realizzati con mattoni in gres porcellanato e tutte le pareti interne sono rifinite con tinteggiatura colorata lavabile. Gli infissi sono in acciaio verniciato di colore chiaro ed il servizio igienico presenta pareti interamente rivestite con mattoni di gres.

L'immobile presenta, inoltre, impianto elettrico realizzato sotto traccia a 220 V ed impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria provvisto di termosifoni e caldaia autonoma a metano.

L'edificio non presenta box auto nè posti scoperti su area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/05/2010
- Scadenza contratto: 30/04/2018
- Scadenza disdetta: 30/10/2017
- Rilascio: 31/12/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Non esistono al momento cause in corso per il rilascio dell'immobile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 0,00

Al momento dell'accesso effettuato in data 06/06/2016 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di conservazione, lo stesso risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis **** già dal 30/04/2010.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 14/11/1988	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/1988 al 06/09/2002	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ielo	14/11/1988	1427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2002 al 21/05/2015	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CALTANISSETTA	06/07/2005	4440.1	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 01/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 10/08/2009
Reg. gen. 12829 - Reg. part. 2992
Quota: 100.000.00
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gattuso Fabio
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 1949
N° raccolta: 1046

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 22/07/2015
Reg. gen. 6462 - Reg. part. 5070
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il costo ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento; ad euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

L'aggiudicatario potrà comunque chiedere rimborso alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade in zona omogenea B.2 (Ambiti di edilizia semintensiva esistente) della Variante generale di revisione del PRG approvata con D.Dir. n.570 del 19/07/2005.

La zona omogenea è normata dall'art.22 delle Norme di Attuazione e comprende quella parte di città realizzata, per iniziativa privata e pubblica, in attuazione del Piano regolatore vigente con indici di densità edilizia non superiore a 4,5mc/mq (edilizia residenziale semintensiva).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, relativamente allo stabile condominiale in cui risulta inserito l'appartamento in esame, è emersa una Licenza di Costruzione n.20467 del 02/12/1959 rilasciata alla Ditta **** Omissis **** con la quale si autorizzava la stessa alla costruzione di un corpo di case in C/da Ciccianera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi con quanto emergente, invece, dalla planimetria catastale, non sono state ravvisate difformità tali da costituire abusi edilizi.

L'unica discrepanza rilevata, infatti, riguarda una modifica nella distribuzione interna dei vani che, nella fattispecie, consiste nella eliminazione del tramezzo della cucina per rendere detto vano aperto e collegato direttamente con il soggiorno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono note da segnalare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 confort, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2
 Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale inserito in contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 101.999,90
 Il valore unitario da attribuire alla superficie convenzionale dell'immobile è stato ricavato dalla media dei valori ottenuti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al II° semestre dell'anno 2015 e dalla capitalizzazione del reddito relativo al canone mensile di affitto pattuito nel contratto di locazione registrato in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Il valore desunto dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari corrisponde al valore max indicato per abitazioni civili in buono stato di conservazione. Il valore desunto dal contratto di affitto di appartamento attualmente ancora in essere, invece, è stato ricavato dalla capitalizzazione del reddito, applicando al reddito lordo annuo (€ 4200,00) una detrazione pari al 20% per spese ed un saggio di capitalizzazione pari al 4%. Il valore unitario ricavato dalla media dei valori desunti rispettivamente dalla disamina delle quotazioni immobiliari e dalla stima per capitalizzazione del reddito, inoltre, è stato maggiorato di una percentuale pari al 20% per tenere conto dei ribassi previsti nell'incanto e per evitare eccessivi deprezzamenti del bene. L'immobile non presenta illeciti edilizi e, pertanto, non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2	94,35 mq	1.081,08 €/mq	€ 101.999,90	100,00	€ 101.999,90
Valore di stima:					€ 101.999,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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 26/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cardella Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure attuali, storiche ed ipotecarie (Aggiornamento al 30/06/2016)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Pianta della particella e dell'appartamento (Aggiornamento al 01/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato conformità (Aggiornamento al 01/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione invio relazione creditore/debitore
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2
Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale inserito in contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade in zona omogenea B.2 (Ambiti di edilizia semintensiva esistente) della Variante generale di revisione del PRG approvata con D.Dir. n.570 del 19/07/2005. La zona omogenea è normata dall'art.22 delle Norme di Attuazione e comprende quella parte di città realizzata, per iniziativa privata e pubblica, in attuazione del Piano regolatore vigente con indici di densità edilizia non superiore a 4,5mc/mq (edilizia residenziale semintensiva).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Filippo Paladini n.141, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	1/2
			1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 488, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	94,35 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e tutti i vani sono esenti da difetti che possano influire negativamente sulla salute di chi li abita.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale inserito in contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 10/08/2009
Reg. gen. 12829 - Reg. part. 2992
Quota: 100.000,00
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gattuso Fabio
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 1949
N° raccolta: 1046

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 22/07/2015
Reg. gen. 6462 - Reg. part. 5070
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente