

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi



Dr. Ing. Giuseppe Polizzi

Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



RELAZIONE PERITALE



Esecuzione Immobiliare:

N°33/2022

Promossa da:

“Omissis”
(Avv. “Omissis” e Avv. “Omissis”).

Nei confronti di:

“Omissis”.





INDICE:

1. Premesse	pag. 3
2. Svolgimento Operazioni Peritali	pag. 3
3. Censimento del bene Immobili Pignorato	da pag. 4
4. Descrizione del bene Immobili Pignorato	da pag. 5
4.1 CESPITE A	da pag 5 a pag.9
5. Configurazione e Schema Riassuntivo del Cespito	da pag.10
6. Riepilogo per bando d'asta	pag.11
7. Allegati	da pag.12



1. PREMESSE

Il giorno 16/02/2023, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.Ill.ma Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Lauricella, nominava me sottoscritto, dr. Ing. Giuseppe Polizzi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato cui al decreto di nomina dell'esperto del 28/01/2023.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto come indicato nel Decreto di Nomina del 16/02/2023, effettua in data 23/02/2023 apposita accettazione dell'incarico e presta il giuramento come esperto stimatore ex art. 569, co. 1, c.p.c., attraverso la modalità telematica. Effettuato il giuramento di rito telematicamente prendo possesso della documentazione presente in atti, propedeutica per il mandato conferitomi.

Contattato personalmente il custode del compendio pignorato il Notaio Alletto Marco Salvatore, il quale in accordo con lo scrivente, invia apposita raccomandata all'esecutata al fine di organizzare apposito sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11 per il giorno 06/04/2023 (vedi allegato n°7 verbale operazioni peritali).

Alla presenza dell'intervenuto esecutato e della figlia Sig.ra "Omissis" dopo avere analizzato i fascicoli di causa e letto il Decreto di Nomina del 28/01/2023, accompagnato dagli stessi, effettuo apposito rilievo celeri metrico e fotografico dell'immobile oggetto del pignoramento.

- In data 23/02/2012 telematicamente tramite Sister, ho ottenuto copia della visura catastale (allegato n°1), della planimetria catastale dell'immobile (allegato n°2) e dell'estratto di mappa per inquadrare la posizione dell'immobile nel territorio (allegato n°3).
- In data 23/02/2022 mediante pec ho richiesto al Comune di Caltanissetta apposito appuntamento per esaminare eventuali provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa della procedura esecutiva e per richiederne e riceverne copia (vedi allegato n°4).
- In data 10/03/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, verificata la pratica n°3664 relativa allo stabile dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente mi viene rilasciata copia del certificato di agibilità.

3. CENSIMENTO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di stima è desunto dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/08/2017 al Registro Generale n°6482 e al Registro Particolare n°5598.

Trattasi di un procedimento esecutivo immobiliare n°33/2022 contro la Sig.ra "Omissis" promosso dalla Unicredit Spa con sede legale a Milano e codice fiscale n°00348170101, sulla proprietà piena per la quota totale di 1/1, del seguente bene/cespite.

CESPITE

<i>Proprietà:</i>	"OMISSIS" – Abitazione per (1/1) Piena proprietà
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 126, Particella 195, Sub.18, Categoria Catastale A/3
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di un Abitazione di tipo economico, sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11 posta al piano quinto di uno stabile dotato di scala interna e di ascensore condominiale, l'appartamento consta di 5 vani oltre che il vano cucina, bagno e doppio servizio, ripostiglio e disimpegni, è dotato di tutti gli impianti necessari e il condominio ha un impianto di riscaldamento centralizzato.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Caltanissetta in ditta all'esecutato "Omissis" per una quota di proprietà piena pari a 1/1. al foglio di mappa126: particella 195, sub. 18; sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11, piano quinto, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3 [^] , consistenza 7 vani; rendita cat. € 397,67

4. DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO:

4.1 CESPITE:

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **Foglio di Mappa n°126:**

particella 195, sub.18, sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11, piano quinto, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3[^], consistenza 7 vani; rendita cat. € 397,67

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, risulta avere accesso dalla Via Maddalena Calafato al civico n°11 ed è ubicato in uno stabile che si sviluppa in più piani fuori terra. L'immobile in oggetto è ubicato al piano quinto, raggiungibile sia tramite scala condominiale sia tramite un ascensore condominiale, anche se in realtà la prima fermata dell'ascensore avviene al piano ammezzato, pertanto bisogna comunque salire una rampa di scala per utilizzare l'ascensore. L'appartamento consta di 5 vani oltre il vano cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio e disimpegno, ed è dotato di tutti gli impianti necessari, elettrico, idrico, scarico, gas e in relazione al riscaldamento è presente nel condominio apposita centrale di riscaldamento centralizzato.

Il riscaldamento avviene mediante appositi radiatori disposti nelle varie stanze. Si presenta in uno buono stato manutentivo, gli infissi interni sono in alluminio semplice datati, la casa è pavimentata con marmo e tutte le stanze risultano pitturate con idropittura.

Per l'acqua calda sanitaria è presente apposito nel vano ripostiglio apposito scaldacqua elettrico con la presenza di due serbatoi di acqua.

Lo stato di finitura delle opere risulta adeguato alla destinazione dell'immobile ad abitazione.

Il prospetto esterno sono in buone condizioni, è evidente che sono stati eseguiti dei lavori di Manutenzione Straordinaria.

A seguito di apposito rilievo celerimetrico si è constatato che la superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 130,00.

4.1.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Ai Sig. "Omissis" e "Omissis" coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto giusto atto di vendita del 06/07/1989 rep. n.144642 in Notaio IELO DI Caltanissetta, trascritto il 24/07/1989 ai nn°7160/8506, presso la conservatoria dei Reg. Imm. Di Caltanissetta, da potere dei sig.ri "Omissis", "Omissis" e "Omissis".

In data 13/05/2005 è deceduto il Sig. "Omissis" senza lasciare testamento, (successione registrata il 13/02/2006 rep.164/292, trascritta il 14/04/2006 ai nn.7259/4407) lasciando erede la sola Sig.ra

“Omissis” come coniuge, avendo di fatto i due figli Sig. “Omissis” e Sig.ra “Omissis” rinunciato all’eredità paterna.

Rispettivamente:

Il Sig. “Omissis” nato a Caltanissetta il 16/07/1973 con atto ai rogiti notaio A. Rabitti da Modena in data 30/07/2013 e la Sig.ra “Omissis” nata a Caltanissetta il 07/08/1971 con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Caltanissetta in data 11/04/2005 (proc. N°190/2005 R.V.G.G. rep. N.335) come da attestazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta in data 30/03/2017.

4.1.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione ipoteca volontaria del 10/06/1989 n°6705/426, in dipendenza del contratto di mutuo rogato dal Notaio Ielo da Caltanissetta il 09/06/1989 rep.144424, a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, con sede a Caltanissetta c.f. (00148230824) contro sig.ri “Omissis”, “Omissis” e “Omissis”, usufruttuaria.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12/04/1996 ai nn.3863/251, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Pretore di Caltanissetta il 14/02/1996, in favore della Banca Popolare Sant’Angelo di Licata, contro “Omissis” e “Omissis”.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12/07/1996 ai nn.7129/500, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Pretore di Caltanissetta il 13/05/1996 n°483/96, in favore della Banca Popolare Sant’Angelo di Licata, contro “Omissis” e “Omissis”.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12/07/1996 ai nn.7130/501, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Pretore di Caltanissetta il 20/05/1996 n°517, in favore della Banca Popolare Sant’Angelo di Licata, contro “Omissis” e “Omissis”.
- Trascrizione del 09/05/1997 ai nn.4045/3410, del verbale di pignoramento immobili del 29/04/1997 rep.3, emesso dal Tribunale di Caltanissetta, a favore del Banco di Sicilia, contro “Omissis” e “Omissis”.
- Iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell’art.77 del D.P.R. 602/73, del 18/02/2005 ai nn. 2145/570, a favore della Montepaschi Se.Ri.T. s.p.a., contro “Omissis”.
- Iscrizione di ipoteca del 28/05/2009 ai nn. 8278/181 in rinnovazione dell’ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n°426 del 1989, a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, con sede a Palermo c.f. (00148230824), contro sig.ri “Omissis”, “Omissis” e “Omissis”, “Omissis” e “Omissis”.



Trascrizione del 15/06/2022 ai nn.6482/5598 del verbale di pignoramento immobili del 15/03/2022 rep. 250, emesso dal Tribunale di Caltanissetta a favore di "Omissis" con sede a Milano, c.f. (00348170101) contro "Omissis".

4.1.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, verificata la pratica n°3664 relativa allo stabile dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente è stato rilasciato il certificato di agibilità. N°42632/6160-V del 23/04/1965 non sono presenti copia dei disegni di concessione edilizia.

Lo stabile è stato edificato con C.E. con determinazione in data 04/04/192 n.35539/5528V E Variante al piano seminterrato in data 04/03/1963 n.40662/5790V su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/12/1961 verbale n.168 e del 26/01/1963 verbale n.325.

I lavori ebbero inizio il 10/01/1963 e terminarono il 20/10/1964.

4.1.d Difformità Ricontrate:

- Dal sopralluogo e dal rilievo celerimetrico è emersa la totale corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali presenti in atto.

Pertanto si certifica l'assenza di Difformità.

4.1.e Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a civile abitazione, avente superficie commerciale di mq. 130,00.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **Foglio di Mappa n°126:**

particella 195, sub.18, sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11, piano quinto, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3^a, consistenza 7 vani; rendita cat. € 397,67

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 650,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA appartamento :

$$V = mq (130,00) \times €/mq 650,00 = \boxed{€ 84.803,88}$$

(euro ottanta quattro mila e ottocento tre/88)

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \boxed{€ 88.800,00}$$

(euro ottanta quattro mila e ottocento/00)

4.1.f Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al **pagamento dell'IVA** poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Lo stabile dove sorge l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere interamente di proprietà dell'esecutato, ci sono spese fisse condominio pari a € 70,00 per sei mesi e per i restanti sei mesi pari a € 228,00 tale costo deriva dall'impianto di riscaldamento centralizzato Condominiale.

4.1.g Qualificazione energetica(APE):

Dal sopralluogo effettuato, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, ho recuperato i dati necessari per la redazione dello stesso ASO in prossimità dell'aggiudicazione dell'immobile come evidenziato nel Decreto di Nomina del 28/01/2023

4.1.h CRITICITA'

1)In relazione all'immobile oggetto di pignoramento si precisa che è individuato nello stesso Verbale di Pignoramento, correttamente al Foglio di Mappa n°126, Part. 195, Sub.18 del C.F. del Comune di Caltanissetta, **mentre erroneamente è indicato il sub.19** nell'iscrizione ipotecaria del 10/06/1989 ai nn.6705/426 a garanzia del mutuo del 09/06/1989 Notaio Ielo di Caltanissetta rep. N°144424, erogato con atto del 06/7/1989 rep. 1444643 ai rogiti dello stesso notaio e nella trascrizione dell'atto di compravendita del 06/07/1989 in notaio Ielo rep. 1444642, avvenuto il 24/07/1989 ai nn.8506/7160 con cui il Sig"Omissis"e la Sig.ra "Omissis" hanno acquistato l'immobile dai sig.ri "Omissis", "Omissis"e "Omissis".

Tale errore materiale non ha determinato alcuna incertezza sull'immobile ipotecato, visto che la planimetria catastale che coincide con lo stato di fatto era già allegata sia all'atto di compravendita sia all'atto di mutuo.

2)**In relazione alla visura catastale bisognerebbe presentare voltura poiché ad oggi erroneamente è presente in visura il figlio dell'esecutata Sig. "Omissis" nato a Caltanissetta il 16/07/1973, sicuramente non hanno volturato la relativa rinuncia all'eredità paterna, fatta con atto ai rogiti notaio A. Rabitti da Modena in data 30/07/2013**

5. Configurazioni e Schema Riassuntivo del Lotto:

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 33/2022

Promossa da	“OMISSIS”
Nei confronti di	“OMISSIS”

G.E.	DOTT. F. LAURICELLA
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE		Prezzo base d'asta	€ 88.800,00
Comune di:		Prov.	Indirizzo
CALTANISSETTA		CL	VIA MADDALENA CALAFATO N°11
			Zona Territoriale Omogena
		

Diritti

Piena proprietà		quota	“OMISSIS” – Abitazione per (1/1) Proprietà Piena		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>			
Stato Civile : vedova		CONIUGATI			

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (cantina)	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
126	195	18	7,00	A/3	7	€ 397,67

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 130,00						
Anno di costruzione	1963/1964	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i> x
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i> x
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>assente</i> x
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<i>Occupato dall'esecutato come residenza</i>	

6. Riepilogo per bando d'asta:

CESPITE

“OMISSIS” Trattasi di un Abitazione di tipo economico, sito in Caltanissetta in Via Maddalena Calafato n°11 posta al piano quinto di uno stabile dotato di scala interna e di ascensore condominiale, l'appartamento consta di 5 vani oltre che il vano cucina, bagno e doppio servizio, ripostiglio e disimpegni, è dotato di tutti gli impianti necessari e il condominio ha un impianto di riscaldamento centralizzato, avente una superficie commerciale di mq. 130,00 adibito ad abitazione.

Identificazione catastale:

C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio n°126, Particella:

195, sub.18, in Via Maddalena Calafato n°11, piano quinto, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3[^], consistenza 7 vani; rendita cat. € 397,67

Ubicazione:

Zona centrale del Comune di Caltanissetta.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 88.800,00 (euro ottanta quattro mila e ottocento/00)**Lotto Unico = CESPITE = € 88.800,00****(euro ottanta quattro mila e ottocento/00)**

Si invia la relazione peritale come bozza alle parti oggetto di causa, indicando in 15 giorni la possibilità di inviare eventuali controdeduzioni.

Pertanto avendo espletato il mandato conferitomi rassego la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse necessitare.

Allegati:

- n°1 (Visura Storica).
- n°2 (Planimetria Catastale).
- n°3(Estratto di Mappa).
- n°4 (Richiesta accesso agli atti presso il Comune di Caltanissetta).
- n°5 (Certificato di Agibilità).
- n°6 (Elaborato Fotografico).
- n°7 (Verbale delle Operazioni Peritali)

Caltanissetta, 24/04/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Polizzi

