

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zizzo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.520,00	11



All'udienza del 29/09/2022, il sottoscritto Arch. Zizzo Giuseppe, con studio in Via Edmondo De Amicis, 106 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giuseppe.zizzo.arch@awn.it, PEC giuseppe.zizzo@archiworldpec.it, Tel. 339 56 45 932, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2022 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 SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.494517, 14.062532)

Appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo del fabbricato sito in Caltanissetta in Via San Giovanni Bosco,39 composto da quattro vani e accessorie.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il bene oggetto di causa confina a nord con altra proprietà civ. 49, ad est con cortile interno, a sud con Ditta **** Omissis **** e Ditta **** Omissis ****, ad ovest con via comunale San Giovanni Bosco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1986 al 10/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 22/386, Sub. 7/5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 292,83 Piano 3
Dal 10/03/2000 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 22/386, Sub. 7/5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 115 mq Rendita € 292,83 Piano 3

DATI CATASTALI

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

127	22/386	7/5	1	A3	2	6 ^e	115 mq	292,83 €	3
-----	--------	-----	---	----	---	----------------	--------	----------	---

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato da alcuni arredi di proprietà dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di causa risulta rifinito in ogni sua parte e versa in discreto stato conservativo.

Nel corso del sopralluogo si rilevano alcune lesioni sui pavimenti del disimpegno lato servizi ed in particolare in corrispondenza del vano di passaggio presente nella muratura portante. Si rilevano inoltre, sempre sul lato est dell'immobile alcune lesioni verticali di modesta entità a carico delle sottopartiture interne. Tali evidenze non sembrano pregiudicare la statica complessiva dell'immobile, sebbene testimoniano un recente assestamento delle strutture.

A tal proposito si faccia riferimento alla relazione dei VV.FF. 858/1 del 13/04/2021, il verbale dell'UTC di Caltanissetta prot.48916 del 15/04/2021 e conseguente diffida n.28 del 19/04/2021, allegati in atti.

PARTI COMUNI

Il bene possiede parti comuni, quale il vano scala essendo inserito in una realtà condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, in cui è sito il bene oggetto di causa è costituito da tre piani fuori terra con esposizione ovest prevalente. Esso è costruito con struttura portante in muratura, oltre che da una copertura a falde inclinate in laterocemento ricoperta in tegole. Le murature esterne intonacate, presentano numerosi punti deteriorati, in

particolare in corrispondenza degli aggetti. Gli infissi esterni si presentano del tipo scatolare in acciaio monovetro a battente con oscuranti costituiti da avvolgibili in PVC e cassonetto in lamiera. L'appartamento versa in discreto stato di conservazione relativamente al contesto in cui è inserito. Possiede un'accesso da vano scala condiviso con altre U.I.. Risulta rifinito in ogni sua parte. Gli infissi interni sono costituiti da ante a battente in legno e legno e vetro, inoltre possiede un impianto elettrico sottotraccia per uso domestico e un impianto di riscaldamento a pannelli radianti (termosifoni in alluminio), alimentato da caldaia murale a gas. L'altezza utile interna è di mt. 3.10.

L'appartamento, in origine, era costituito dalla sola porzione ovest dell'attuale fabbrica, successivamente, con la chiusura di un'ampia terrazza orientata ad est, si è determinata l'attuale configurazione planivolumetrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso del sopralluogo tenutosi presso l'immobile il 07/11/2022 è emerso, da quanto riferito dallo stesso esecutato, che dal mese di maggio 2021, in occasione della visita dei VV.FF. dallo stesso chiamati per un sopralluogo (vedi atti allegati) ha lasciato congiuntamente alla propria famiglia, i locali di residenza e prendere domicilio a Caltanissetta in Via **** Omissis ****. Da quanto emerge dal verbale dei VV.FF. fornito dallo stesso esecutato, non si rileva alcun pericolo per le lesioni a carico dei pavimenti e di alcuni apparati murari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura prevede il pagamento dei seguenti tributi:

Tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00 Imposta di bollo € 59,00 Imposta ipotecaria nella misura di 0,50% dell'imponibile (prezzo di aggiudicazione)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di causa ricade nella zona A2 del PRG della città di Caltanissetta ed indicata come la città del primo Novecento. Artt.14,16,54,55.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto emerge dalle ricerche condotte presso gli archivi del comune di Caltanissetta in data 09/11/2022 prot.139074, non risultano rilasciati titoli edilizi o altri titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di causa ed in particolare ai soggetti eseguiti ed ai precedenti proprietari.

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.

Non è stato possibile reperire il progetto originario in quanto trattasi di edificazione popolare dei primi del Novecento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / 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 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 agli immobili 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 SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3
Appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo del fabbricato sito in Caltanissetta in Via San Giovanni Bosco,39 composto da quattro vani e accessorie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 22/386, Sub. 7/5, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - VIA SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3	115,00 mq	640,00 €/mq	€ 73.600,00	100,00%	€ 73.600,00
Valore di stima:					€ 73.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Valore finale di stima: € 51.520,00

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 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zizzo Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Foto - A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - B-Visura catastale (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - C-Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - D-Atti del comune di Caltanissetta (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - E- Altri Atti (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - F-Verbale di Accesso (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - G-Titolo di proprietà

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3
Appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo del fabbricato sito in Caltanissetta in Via San Giovanni Bosco,39 composto da quattro vani e accessorie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 22/386, Sub. 7/5, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di causa ricade nella zona A2 del PRG della città di Caltanissetta ed indicata come la città del primo Novecento. Artt.14,16,54,55. 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.

Prezzo base d'asta: € 51.520,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.520,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - VIA SAN GIOVANNI BOSCO,39, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 22/386, Sub. 7/5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di causa risulta rifinito in ogni sua parte e versa in discreto stato conservativo. Nel corso del sopralluogo si rilevano alcune lesioni sui pavimenti del disimpegno lato servizi ed in particolare in corrispondenza del vano di passaggio presente nella muratura portante. Si rilevano inoltre, sempre sul lato est dell'immobile alcune lesioni verticali di modesta entità a carico delle compagnature interne. Tali evidenze non sembrano pregiudicare la statica complessiva dell'immobile, sebbene testimoniano un recente assestamento delle strutture. A tal proposito si faccia riferimento alla relazione dei VV.FF. 858/1 del 13/04/2021 , il verbale dell'UTC di Caltanissetta prot.48916 del 15/04/2021 e conseguente diffida n.28 del 19/04/2021, allegati in atti.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo del fabbricato sito in Caltanissetta in Via San Giovanni Bosco,39 composto da quattro vani e accessorie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

