

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dispensa Giusy, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalita pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 52/2013 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

Con udienza del 16/04/2014, il sottoscritto Arch. Dispensa Giusy, con studio in Via Mario Gori, 29 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giusydisp@hotmail.it, PEC giusy.dispenza@archiworldpec.it, Tel. 320 11 46 727, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Sole Gaetano presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Montedoro (CL) - Via Roma 104

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montedoro, così come descritto nell'atto di pignoramento:

"Unità immobiliare sita in Montedoro, nella Via Roma n.104, consistenza: fabbricato per civile abitazione, costituito da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi quattro virgola cinque vani catastali; confinante con la Via Roma, con il Vicolo San Giuseppe, proprietà
; censito all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune Censuario di Montedoro, Catasto Urbano, foglio 7, particella 293, categoria A/4, classe 3, vani 4,5". Essa presenta 3 livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo piano e un doppio prospetto di cui quello principale su Via Roma e quello secondario sul Vicolo San Giuseppe.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Montedoro (CL) - Via Roma 104

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la proprietà del . . . a Est con la proprietà del Sig.re
. . . a sud con la Via Roma e a Ovest con il Vicolo San Giuseppe.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,64 mq	48,13 mq	0,00	48,13 mq	3,55 m	Terra
Abitazione	35,72 mq	48,82 mq	0,00	48,82 mq	3,35 m	Primo
Balcone scoperto	2,68 mq	2,68 mq	0,25	0,67 mq	0,00 m	
Abitazione	30,53 mq	48,13 mq	0,00	48,13 mq	3,50 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				145,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto del pignoramento, si sviluppa all'interno di una palazzina che presenta 3 livelli fuori terra. La costruzione in oggetto, appartenente alla classica tipologia edilizia tipica del centro storico, con struttura in muratura portante, presenta due prospetti. Il primo, quello principale, si affaccia sulla Via Roma e presenta un paramento murario di intonaco rosa con infissi esterni in alluminio di colore bianco della tipologia a persiane. Il secondo, quello secondario, si affaccia su Vicolo S. Giuseppe, presenta anch'esso un paramento murario di colore rosa, infissi esterni della tipologia a persiana in alluminio bianco e portoncino d'ingresso in legno. La copertura è a falde con coppi siciliani. All'immobile si accede tramite un ingresso posto lungo il prospetto secondario. Esso immette in un pianerottolo che presenta, frontalmente, una scala che conduce al primo piano e, a destra, una porta attraverso la quale si accede ad un vano adibito a cucina, di mq 8,33. Dalla suddetta stanza si accede al bagno, di mq 2,43, posto lungo il lato prospiciente il vano scala e alla sala da pranzo, di 17,86 mq, con ingresso posto di fronte l'ingresso della cucina stessa. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle rispettivamente il primo per un'altezza di circa ml.2.00 e il secondo di circa 1.80. L'immobile all'interno rispecchia le caratteristiche costruttive dei vecchi impianti mostrando sia gli ambienti che i vani scala, che conducono al primo e al secondo piano, ricoperti da volte a botte. Il primo piano, separato dal vano scala da una porta, ospita una camera matrimoniale di 28,47 mq. Da essa, attraverso due alzate di circa 16 cm, si accede ad un pianerottolo il quale, oltre ad immettere al vano scala che conduce al secondo piano, ospita l'ingresso di un secondo piccolo bagno, aggettante di circa 90 cm, rispetto al prospetto sul quale alloggia. Il secondo piano, anch'esso separato dal vano scala da una porta, ospita due stanze da letto rispettivamente di mq 13,57 e di mq 14,42 e un ripostiglio di mq 2,54, all'interno del quale sono collocati un recipiente d'acqua e un'autoclave.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
7	293			A4	3	4,5		132,47	

PRECISAZIONI

Non risultano esserci incoguenze relative alla proprietà nonché alla comunione dei beni così come specificato nell'atto di compravendita Repertorio n. 816 Raccolta n. 323.

PATTI

L'immobile risulta essere abitato esclusivamente dal Sig.re **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.

CONDIZIONI

L'immobile risulta essere esclusivamente abitato dal Sig.re **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale né avente parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, nel complesso, si presenta in stato mediocre. Pur essendo presente un secondo bagno esso riveste in cattive condizioni presentando pareti con macchie di umidità e piastrelle mancanti. Non sono presenti né l'impianto di riscaldamento né un impianto elettrico a norma. Le uniche fonti di calore e di refrigerio sono i climatizzatori a parete con zaino esterno. Gli infissi si presentano, al contrario, in ottime condizioni anche se non muniti di doppi vetri e, quindi, non efficienti da un punto di vista energetico. E' presente un boiler di acqua calda sanitaria all'interno del bagno posto al piano terra. In generale la casa necessita di opere di manutenzione quali, soprattutto, l'installazione di caldaia, di elementi radianti e di impianto elettrico a norma per un ammontare di circa € 10.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

L'immobile è attualmente occupato da: **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2000 al 03/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Gattuso Fabio		816	323
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate	03/11/2000	10661	9004
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Atto di compravendita Repertorio n.816 Raccolta 323 risulta che: ..." Dichiaro la parte venditrice, di essere la sola ed esclusiva proprietaria dell'immobile qui venduto per averlo acquistato giusta atto di donazione e vendita del 13 Ottobre 1968, rogato dal Notaio Silvio Angilella di Caltanissetta, registrato a Caltanissetta il 29 Ottobre 1968 al numero 3948 e trascritto a Caltanissetta il 29 ottobre 1968 ai numeri 17379/15483 e 17380/15484. ..."

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CALTANISSETTA il 03/11/2000
Reg. gen. 10662 - Reg. part. 1074
Importo: € 51.645,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalita a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CALTANISSETTA il 12/05/2006
Reg. gen. 8822 - Reg. part. 2987
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalita a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 23/05/2013
Reg. gen. 5143 - Reg. part. 4188

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalita a carico dell'acquirente

Note: " SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN DATA 19.04.2013 A SEGUITO DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 45.201,31 A FAVORE DI UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA CONTRO **** Omissis **** E **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Così come si evince da " Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato alla sottoscritta giorno 08/07/2014 dal COMUNE DI MONTEDORO: "...IL RESPONSABILE DEL'UNITA' OPERATIVA N.4,

CERTIFICA

Che l'immobile sito in Via Roma n. 104, censito all'ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune censuario di Montedoro nel catasto urbano al foglio 7 particella n. 293 ricade in zona " A" (centro storico) del P.R.G. vigente. ..."

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.

Da Atto di compravendita Repertorio n. 816 Raccolta n. 323 del 27/10/2000, risulta: ..." che le opere relative al fabbricato in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1 Settembre 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e che lo stesso non ha subito modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o ad autorizzazioni di alcun tipo....."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

In seguito ad un'attenta analisi dello stato attuale dei luoghi confrontato con la planimetria catastale risulta un'incongruenza relativa alla presenza, al primo piano, di un balcone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo o onere condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile, oggetto del pignoramento, è vendibile come unico lotto essendo modesto lo sviluppo dei singoli ambienti.

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

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Montedoro (CL) - Via Roma 104

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montedoro, così come descritto nell'atto di pignoramento: "Unità immobiliare sita in Montedoro, nella Via Roma n.104, consistenza: fabbricato per civile abitazione, costituito da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi quattro virgola cinque vani catastali; confinante con la Via Roma, con il Vicolo San Giuseppe, proprietà , proprietà censito all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune Censuario di Montedoro, Catasto Urbano, foglio 7, particella 293, categoria A/4, classe 3, vani 4,5". Essa presenta 3 livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo piano e un doppio prospetto di cui quello principale su Via Roma e quello secondario sul Vicolo San Giuseppe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 293, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 41.954,14

Il criterio utilizzato è quello sintetico - comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato. Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili, tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona, etc.) e considerando i coefficienti di differenziazione, si perviene ad un valore unitario dell'immobile. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nel caso specifico, i coefficienti da prendere in considerazione sono: •Coefficiente di età e qualità dell'edificio: coeff. = 0.60 •Coefficiente per abitazioni sprovviste di impianti di riscaldamento = 0,95 L'immobile appartiene alla categoria A/4: Abitazione di tipo popolare :Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. Il valore unitario medio di mercato di appartamenti simili al bene in oggetto è pari a € 505,00 circa. Il valore unitario di mercato del bene risulta in definitiva pari a : €/mq 505,00 * 0,60 * 0,95 * = €/mq 287.85 Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, come prima determinata si ottiene il valore totale di stima sintetica: $V_{ms} = \text{€/mq } 287.85 * \text{mq } 145.75 = \text{€ } 41.954,14$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Montedoro (CL) - Via Roma 104	145,75 mq	28.785,00 €/mq	€ 41.954,14	100,00	€ 41.954,14
Totale lotto:					€ 41.954,14

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. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Caltanissetta, li 04/08/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dispenza Giusy

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/07/2014)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto compravendita
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizioni - Iscrizioni (Aggiornamento al 04/06/2014)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 11/05/2014)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 04/06/2014)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/06/2014)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/06/2014)
- ✓ Altri allegati - Attestato prestazione energetica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia documento identità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Montedoro (CL) - Via Roma 104

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montedoro, così come descritto nell'atto di pignoramento: "Unità immobiliare sita in Montedoro, nella Via Roma n.104, consistenza: fabbricato per civile abitazione, costituito da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi quattro virgola cinque vani catastali; confinante con la Via Roma, con il Vicolo San Giuseppe, proprietà Saia, proprietà Lanza Leonarda; censito all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune Censuario di Montedoro, Catasto Urbano, foglio 7, particella 293, categoria A/4, classe 3, vani 4,5". Essa presenta 3 livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo piano e un doppio prospetto di cui quello principale su Via Roma e quello secondario sul Vicolo San Giuseppe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 293, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Così come si evince da "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato alla sottoscritta giorno 08/07/2014 dal COMUNE DI MONTEODORO: "...IL

RESPONSABILE DELL'UNITA' OPERATIVA N.4,

CERTIFICA Che

l'immobile sito in Via Roma n. 104, censito all'ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune censuario di Montedoro nel catasto urbano al foglio 7 particella n. 293 ricade in zona "A" (centro storico) del P.R.G. vigente. ..."



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2013 DEL R.G.B.



LOTTO UNICO

Rif. 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Montedoro (CL) - Via Roma 104
Dritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 293, Categoria A/4
Pertinenze:	Superficie 145,75 mq
Stato conservativo:	Superficie
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere esclusivamente abitato dal Sig.re **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montedoro, così come descritto nell'atto di pignoramento: "Unità Immobiliare sita in Montedoro, nella Via Roma n.104, consistenza: fabbricato per civile abitazione, costituito da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi quattro virgola cinque vani catastali; confinante con la Via Roma, con il Vicolo San Giuseppe, proprietà : ; censito all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Comune Censuario di Montedoro, Catasto Urbano, foglio 7, particella 293, categoria A/4, classe 3, vani 4,5". Essa presenta 3 livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo piano e un doppio prospetto di cui quello principale su Via Roma e quello secondario sul Vicolo San Giuseppe.
Vendita soggetta a IVA:	NO

