

**Arch. Dario Palascino**  
Via L. Moncada N° 6  
93100 CALTANISSETTA  
Tel.: +39 0934 563794  
Fax: +39 0934 3731198



## Tribunale Civile di Caltanissetta



Esecuzione Immobiliare n. 58/2005 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]



### ELABORATI ALLEGATI

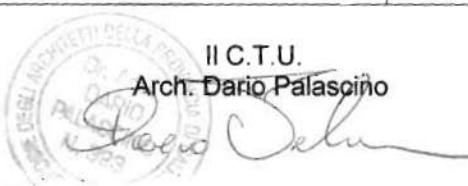
- Relazione tecnica;
- Allegato "A" - Corredo fotografico;
- Allegato "B" – Comunicazione dell'Amministratore dello stabile;
- Allegato "C" - Visura e Planimetria Catastale;
- Verbale di sopralluogo;
- Proposta di parcella.



Caltanissetta li 04/09/2006



Il C.T.U.  
Arch. Dario Palascino



## Tribunale di Caltanissetta



### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n° 58/2005 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] entrambi residenti in Caltanissetta, Via Niscemi, n° 234.

**Premessa:** Il sottoscritto Arch. Dario Palascino inscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n° 323, nominato consulente tecnico dal G.E. Dott.ssa Gabriella Canto nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, prestando giuramento di rito all'udienza del 09/05/2006, ha accettato l'incarico di provvedere alla stima sommaria e verificare la conformità urbanistica del bene pignorato ed ubicato nel territorio di Caltanissetta .

#### **Svolgimento delle operazioni peritali.**

Il sottoscritto ha fissato per il 22/06/2006 la data di inizio delle operazioni peritali dandone avviso alle parti interessate a mezzo Raccomandate A/R e/o Fax.

Alla data ed ora stabilita, mi sono recato presso l'ubicazione dell'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza del Sig. [REDACTED] effettuavo un accurato sopralluogo del bene pignorato redigendo contestualmente il verbale che si allega alla presente relazione di consulenza.

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E., ho proseguito nelle operazioni di consulenza esaminando documenti utili all'espletamento del mandato, conducendo opportune indagini presso gli uffici competenti della P.A. e intervistando conoscitori del mercato di beni simili a quelli da stimare, al fine di ottenere un valore di stima quanto più corretto possibile.

#### **Mandato**

1. *Descrivere i beni pignorati con esatta identificazione dei medesimi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;*
2. *Determinare lo stato del possesso dei beni medesimi, con l'indicazione, se occupati da terzi, delle loro generalità e del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al*

pignoramento (che dovranno essere prodotti in copia, curando di indicare le rendite prodotte e producibili).

3. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico–artistico (la trascrizione di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, gli atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione, ecc...).
4. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
5. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa,
6. Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex II. Nn. 47/1985 e 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, con determinazione degli oneri quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre del costo delle eventuali opere rettificate, se possibili e convenienti; descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza; nonché ad indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario.
7. Riferire sull'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e voltura.
8. Determinare, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita;
9. Prospettare, in caso di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziali e personali trascritti, con redazione di idonea planimetria di progetto contemplante, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della

*comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto un progetto divisionale; valuterà la probabilità di ricavare dalla vendita della quota indivisa una somma pari o superiore al valore di stima determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..*



Al fine di rispondere ai quesiti posti, la presente relazione viene suddivisa oltre la premessa nei seguenti paragrafi:

- 1. Descrizione del bene.**
- 2. Stato di possesso.**
- 3. Esistenza di vincoli e oneri e situazione condominiale.**
- 4. Verifica della regolarità edilizia urbanistica e catastale.**
- 5. Scelta del criterio di stima.**
- 6. Stima del bene.**
- 7. Analisi nel caso di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare.**

.....

### **1. Descrizione del Bene**

Appartamento di civile abitazione a terzo piano facente parte integrante di un edificio, sito in Caltanissetta, Via Niscemi n° 234.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 122 particella 369 sub. 5. I dati corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento così come l'estratto storico dei trasferimenti di proprietà e di iscrizioni ipotecarie relativo all'ultimo ventennio redatto dal Notaio [REDACTED]

L'edificio di cui fa parte integrante l'appartamento oggetto del pignoramento è costituito da complessivi sette piani fuori terra ed ha subito in tempi recenti il restauro delle facciate (vedi foto n° 1).

L'immobile è ubicato all'interno di una zona residenziale limitrofa al centro storico di Caltanissetta, densamente abitata e caratterizzata dalla vicina presenza di uffici e attività commerciali. La zona è ben servita da strade e servizi.

Trattasi di un edificio realizzato circa 40 anni fa, che si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione, il prospetto esterno in Li Vigni, è stato restaurato da qualche anno e si presenta in buone condizioni generali. L'edificio non è dotato di impianto di ascensore ed il corpo scala all'interno si presenta in mediocre stato di conservazione e rifinito con materiali di scarso pregio.

L'appartamento oggetto della stima confina per due lati con un cortile interno, sul lato principale con la via Niscemi e sul restante lato con altro edificio in adiacenza; ha una

superficie londa complessiva di circa 106 mq. ed una superficie a balconi pari a circa 10 mq. e risulta costituito da quattro vani, un ampia cucina, un bagno ed un ripostiglio (vedi foto n° 2,3,4,5,6)

I pavimenti prevalentemente in ceramica con piastrelle 40x40, risultano in discreto stato di conservazione.

Le pareti interne ed i soffitti sono interamente realizzate con intonaco civile e rifiniti con idropittura di diverse colorazioni. Particolamente utilizzati sono i decori in gesso come cornici e fregi che caratterizzano tutti gli ambienti. L'unico bagno presente è dotato di tutti gli accessori indispensabili, le pareti risultano piastrellate sino ad una altezza di circa 2,00 m. con materiali di discreto pregio e risulta privo di vasca.

Le porte interne sono in legno color noce di buona fattura e stato d'uso, mentre gli infissi esterni in alluminio preverniciato sono provvisti di vetrocamera, e dotati di persiane avvolgibili in plastica.

L'appartamento risulta fornito di sistema di riscaldamento autonomo funzionante, costituito da caldaia ed elementi radianti in alluminio presso fuso. L'impianto elettrico, presente, risulta sottotraccia, adeguato alle vigenti normative in materia essendo stato realizzato prime del 1990, mentre l'impianto idrico, sempre sottotraccia, a norma, è collegato a serbatoi di accumulo comuni posti all'interno in un solaio ricavato nel bagno.

## **2. Stato di possesso.**

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in uso ai proprietari:

nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
ed ai figli conviventi di questi ultimi.

## **3. Esistenza di vincoli e oneri e situazione condominiale.**

In relazione alla situazione degli oneri condominiali e allo stato delle delibere già approvate, si sottolinea che da comunicazione scritta pervenuta, allo scrivente, dall'attuale Amministratore dello stabile (Allegato B), vi sono attualmente oneri pendenti a carico dei pignorati che ammontano a €. 993,81 relativi agli anni 2005 e 2006 e che, inoltre, dovranno effettuarsi lavori straordinari per restauro del vano scala, non ancora deliberati, per i quali si prevede un esborso in quota, spettante per l'appartamento pignorato di €. 1.365,20. Non sono stati rilevati ulteriori vincoli od oneri gravanti sull'immobile.

## **4. Verifica della regolarità edilizia urbanistica e catastale.**

L'appartamento risulta accatastato al Foglio 122 particella 369 sub. 5 Categoria A/3 classe 1 consistenza 5 vani, con una rendita catastale di €. 207,87.

Allo stato attuale a Caltanissetta per tali immobili l'imposta I.C.I. va calcolata sulla base della rendita catastale maggiorata del 5%, con aliquota del 5 per mille se prima casa e del 7 per mille per altre abitazioni.

Dai riscontri effettuati presso l'U.T.E. l'immobile risulta correttamente accatastato poiché vi è corrispondenza tra la planimetria catastale (Allegato "C") e lo stato di fatto rilevato a meno della presenza di un irrilevante piccolo tramezzo interno che divide il salone più ampio in due ambienti. Alla luce delle indagini effettuate si osserva che l'edificio di cui l'appartamento fa parte integrante è stato realizzato antecedentemente al 1967, pertanto risulta urbanisticamente conforme. Si osserva che dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. non è stata riscontrata alcuna pratica originaria relativa alla realizzazione dell'edificio, ma soltanto il provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Sindaco per il rifacimento e ripristino delle facciate esterne. Per l'edificio in questione non è stato riscontrato presso l'U.T.C. il certificato di abitabilità.

Sulla base della vigente legislazione urbanistica la realizzazione del tramezzo avrebbe comportato la comunicazione all'organo competente ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale 37/85. La mancata comunicazione comporta una eventuale ammenda quantificabile approssimativamente in €. 300,00.

#### **5. Scelta del criterio di stima.**

Il bene in questione, viste le sue caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità, esso, infatti, si trova in una zona residenziale relativamente periferica, sebbene limitrofa al centro storico ben servita da strade e servizi. Dal punto di vista intrinseco è caratterizzato da rifiniture interne di livello standard in buono stato di conservazione. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare per l'immobile in questione, il criterio di stima sintetica ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente siano stati oggetto di operazioni di compravendita.

#### **6. Stima del bene**

##### **Stima sintetica**

Il valore di mercato di abitazioni similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a € 1.100,00/mq di superficie commerciale.

Il valore finale attraverso la stima sintetica pertanto è dato da:

V<sub>fin.</sub> = Sup. compl. ( 106 +1/3 sup. Balconi pari a 3 mq.) x € 1.100,00/mq = € 119.900,00.

Tenuto conto della mancanza dell'impianto di ascensore e delle difficoltà oggettive ad eventuali realizzazioni dello stesso in futuro nonché delle pessime condizioni del vano scala si ritiene di apportare al valore ottenuto, in condizioni di ordinarietà, una detrazione quantificabile nel 10% Pertanto si ha:

$$V_{fin.} = €. 119.900,00 \times 0,90 = €. 107.910,00$$

In c.t. €. 108.000.000

## 2 Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] soggetto ad esecuzione immobiliare, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nelle condizioni in cui versa al momento del rilievo effettuato risulta:

Bene	Valore stimato
Appartamento per civile abitazione sito in Caltanissetta, via Niscemi n° 234, 3° piano.	€. 108.000,00

Ritenendo con la presente di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- 1) Allegato A - Corredo fotografico
- 2) Allegato B - Comunicazione dell'Amministratore dello stabile.
- 3) Allegato C - Visura e planimetria catastale.
- 4) Verbale di sopralluogo.
- 5) Proposta di parcella.

Caltanissetta li 04/09/2006



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

Verbale di deposito di consulenza tecnica

anno 2006 Addì 5 del mese di settembre - - - - -  
in Caltanissetta e nella Cancelleria della Sez. Civile del T  
personalmente comparso il consulente tecnico nato 1961 il quale  
Sig. Felice Della Torre il quale  
in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la  
relazione di consulenza tecnica redatta ed allegati.

**IL CANCELLIERE**

**IL CONSULENTE TECNICO**

Cronf 157  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**ALLEGATO "B"**

**Comunicazione dell'Amministratore Condominiale**



Condominio via Niscemi 234  
93100 Caltanissetta



Egr. Dott. Architetto  
Dario Palascino  
Via Luisa Moncada nr. 6  
93100 Caltanissetta

OGGETTO: esecuzione immobiliare nr. 58/05



In merito alla sua richiesta del 4 c.m., le comunico quanto segue:

[REDACTED] risultano proprietari al 50% dell'immobile sito in Caltanissetta al nr. 234, piano 3°, censito al N. C. E. U alla partita nr. 1016616 foglio 122 particella 369 sub 5.

A carico della predetta unità immobiliare pendono i seguenti contributi condominiali:

quota ordinaria mensile Euro 35,00 (trentacinque)  
attualmente, a tutto il mese di luglio c.a. la loro posizione è la seguente:

Descrizione	a debito	a credito	Saldo
Conguaglio consuntivo al 31/12/2005	1.028,31	400,00	628,31
Quota ordinarie e straordinarie da gennaio a tutto luglio 2006	365,50	0,00	365,50
Totale Euro 993,81			

Per quanto riguarda eventuali altre spese si presume una spesa a carattere straordinario per la manutenzione del vano scala, (ancora da approvare) di Euro 8.000,00, (ottomila/00) di cui a carico dell'immobile sopra indicato concorre una quota pari a Euro 1.365,20, avendo come millesimi scala 170,65.

Tanto ha da dichiarare a seguito della sua richiesta.

Colgo l'occasione per porgerle distinti saluti.

Caltanissetta 10 luglio 2006



## Verbale di Sopplauso



Il giorno ventidue del mese di giugno dell'anno  
duemil dieci il sottoscrto Arch. Dmz Palozzi  
nelle queste di c.i.v. nelle cause immobiliari

n° 58/05 paromo del [REDACTED] nei  
Cognitivo [REDACTED] da

inizio alle ore venti periti presso l'appartamento  
oggetto di esame sit. in Colonnello in Via  
Nizza, 236.

Alle ore 17,45 è presente solo il sg. [REDACTED]

Il sottoscrto ha preso contatto con un amico,  
sopplauso prendendo note in appunto, per disporre  
intervento indispensabile per portare a termine il  
mentito. Ricordando effettivamente contestualmente

numerose fotografie che furono poste  
interessati delle relative di conoscenza.

Alle ore 18,35 si dividono le persone presenti  
redigendo il verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

[REDACTED]  
16 luglio 2010  
Dario Palozzi



**Arch. Dario Palascino**  
Via L. Moncada N° 6  
**93100 CALTANISSETTA**  
Tel.: +39 0934 563794  
Fax: +39 0934 3731198



## Tribunale Civile di Caltanissetta



Esecuzione Immobiliare n. 58/2005 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]



### ELABORATI ALLEGATI

- Relazione tecnica;
- Proposta di parcella.



Caltanissetta li 20/02/2007



I.I.C.T.U.  
Arch. Dario Palascino

Dario Selva

## Tribunale di Caltanissetta

### Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Oggetto:** esecuzione immobiliare n° 58/2005 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] entrambi residenti in Caltanissetta, Via Niscemi, 234.

**Premessa:** Il sottoscritto Arch. Dario Palascino inscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n° 323, nominato consulente tecnico dal G.E. Dott.ssa G. Canto nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, prestando giuramento di rito all'udienza del 09.05.2006, e successivamente richiamato all'udienza del 10.01.2007 al fine di fornire i seguenti chiarimenti:

#### **M a n d a t o**

*"accertare quanto indicato nella precedente ordinanza, nonché di verificare la sussistenza di provvedimenti amministrativi di autorizzazione alla edificazione del fabbricato nonché, in caso negativo la sussistenza dei presupposti per l'eventuale rilascio della concessione edilizia in sanatoria e gli oneri economici ad esso connessi"*

#### **Svolgimento delle operazioni peritali.**

Alla luce dei chiarimenti richiesti e formulati in precedenza, Il sottoscritto C.T.U. ha avviato una serie di approfondite indagini al fine di risalire alla originaria pratica per la costruzione dell'edificio interessato dal pignoramento.

Si precisa che nell'ambito dello scorso mandato e dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Caltanissetta nulla era emerso in considerazione, peraltro, della notevole anzianità dell'immobile che risulta costruito nell'anno 1955.

Il sottoscritto, pertanto, al fine di fugare ogni dubbio sulla legittimità urbanistica dell'appartamento, ha avviato una serie di ricerche più estese, congiuntamente effettuate presso l'U.T.E. di Caltanissetta e soprattutto presso gli uffici dell'Archivio Notarile di Caltanissetta.

Attraverso tali ricerche e con percorso a ritroso si è risaliti al primo atto di vendita del terreno al tempo acquistato dal costruttore, sig. [REDACTED] ed attraverso il nome del costruttore è stato possibile rintracciare la originaria pratica presso gli uffici tecnici comunali. Pratica che inizialmente risultava **mancante**, e che dopo ulteriori ricerche è stata resa disponibile.

Al fine di rispondere con la presente relazione al mandato posto dal G.E., si è esaminato attentamente il carteggio ritrovato, pervenendo ai risultati che di seguito si espongono:

**Risposta al Mandato**



L'edificio di cui l'appartamento è parte integrante è stato realizzato con regolare **Licenza Edilizia** in testa alla Ditta [REDACTED] n° 27191/5475-V<sup>a</sup> del 24.11.1954 e per esso, nella consistenza che risulta conforme a quella rilevata al momento del sopralluogo, è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità** n° 22682/3319-V<sup>a</sup> in data 24.09.1955.

In definitiva, dunque, a meno di un irrilevante tramezzo interno che suddivide in due uno dei vani, l'immobile risulta urbanisticamente conforme.

Ritenendo con la presente di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Allegati:

- 1) Proposta di parcella.

Caltanissetta 20.02.2007

il C.T.U.

Arch. Dario Palascino



...NALE DI CALTANISSETTA  
sale di deposito di consultazioni tecniche  
2007 Addi 20 del giorno di Tessera

Arch. Dario Palascino

IL CONSULENTE TECNICO  
Dario Palascino

