

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Granata Michele Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2016 del R.G.E. promossa da

Banca di credito cooperativo San Giuseppe di Mussomeli

Codice fiscale: 00056550858

Partita IVA: 00056550858

Piazzale Concordato, 7

93014 - Mussomeli (CL)

contro

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	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12

1



Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13

INCARICO



In data 07/03/2017, il sottoscritto Ing. Granata Michele Fabio, con studio in Via Argenteria 225 - 91016 - Erice (TP), email icaroprogetti@gmail.com, PEC michelefabio.granata@ingpec.eu, Tel. 349 5951848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Liguria, 7

DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un'unica proprietà di cui gli elementi principali sono:

- un appartamento a secondo piano di 105 mq netti destinato a civile abitazione, con ingresso dalla via Liguria n. 7 attraverso un piccolo androne e scale comuni all'edificio bifamiliare;
- un deposito-autorimessa posto a piano terra di 52 mq con ingresso dalla via Romagna;
- una soffitta di circa 40 mq con tetto spiovente, allo stato grezzo e terrazzo privato esterno, all'ultimo livello, con accesso dalla scala interna.

Le condizioni dell'appartamento sono buone. Esternamente l'edificio si presenta grezzo senza intonaci mentre all'interno sono presenti intonaci e finiture nel complesso di discreto stato, tranne che nella soffitta.

L'edificio si trova in una zona periferica di Mussomeli, di espansione urbana, con un ordito di strade a maglie quadrangolari solcato dal viale Sicilia che segue la pendenza del pendio. L'edificio ha quindi ingressi da via Romagna e da via Liguria su diversi livelli, con possibilità di parcheggio lungo le strade. La zona è tranquilla, non sono presenti molte attività commerciali ma è ben collegata col centro e vicina all'ospedale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Liguria, 7

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:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La piena proprietà dell'immobile in capo all'esecutato è attestato dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mazzara Gaspare il 13/12/1999 iscritto a Caltanissetta il 15/12/1999 ai [REDACTED].

CONFINI

Il compendio oggetto di pignoramento confina a Est con la proprietà [REDACTED] a Sud con la via Romagna, a Ovest con il Corso Sicilia e a Nord con la via Liguria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,80 mq	123,40 mq	1,00	123,40 mq	3,00 m	2
Autorimessa	52,00 mq	56,00 mq	1,00	52,00 mq	3,98 m	Terra
Soffitta	40,28 mq	44,40 mq	0,20	8,88 mq	2,05 m	Soffitta
Balcone scoperto	11,75 mq	11,75 mq	0,25	2,94 mq	0,00 m	
Terrazza	19,20 mq	19,20 mq	0,20	3,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				191,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,06 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1988 al 16/06/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 52 Rendita € 236,33 Piano T
Dal 23/11/1988 al 16/06/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 4, 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano 2-3
Dal 16/06/1998 al 13/12/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 52 Rendita € 236,33 Piano T
Dal 16/06/1998 al 13/12/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 4, 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano 2-3
Dal 13/12/1999 al 30/11/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 4, 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano 2-3
Dal 13/12/1999 al 23/10/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 52 Superficie catastale 60 Rendita € 187,99 Piano T
Dal 30/11/2007 al 23/10/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 961, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 135 Rendita € 397,67 Piano 2-3



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	15	961	6		C2	3	52	60	187,99	T		
F	15	961	9		A3	3	7 vani	135	397,67	2-3		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi appare parzialmente conforme alla planimetria catastale per la presenza di un ulteriore vano lavanderia e della relativa finestra prospettante su viale Sicilia.

Le spese necessarie a conformare gli elaborati catastali allo stato di fatto si stimano pari a € 500,00.



STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in uno stato conservativo globalmente discreto. Presenta i fronti su strada privi di intonaco, cosa che ha compromesso in parte le strutture e i rompenti, nonché i balconi e gli elementi rimasti a vista. All'interno l'appartamento presenta un buono stato di conservazione con finiture discrete, parzialmente datate ma ancora di buon livello. Si evidenzia una buona manutenzione dell'interno (pareti, pavimentazioni, rivestimenti) e degli impianti. Il deposito al livello inferiore è in discreto stato con superfici interne al grezzo ma utilizzabili. La soffitta invece è allo stato grezzo con copertura precaria e in uno stato di manutenzione non buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono costituite dall'androne con la scala di ingresso che sale al primo e al secondo piano e che conduce fino alla soffitta. Il fabbricato è un edificio bifamiliare per cui non si tratta di un vero e proprio condominio e non risultano altre zone comuni sia interne che esterne.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non sono state rilevate servitù attive o passive.

Il fabbricato è da ritenersi costruzione di tipo economico. Si rimanda al classamento catastale e alla relativa rendita per ulteriori valutazioni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato con sistema intelaiato a travi e pilastri. L'esposizione del fabbricato è ad angolo con affaccio su tre strade: ingresso su via Liguria n. 7 (a nord), ingresso deposito su via Romagna (a sud) e facciata laterale su viale Sicilia (a est).

L'altezza dell'appartamento a secondo piano è di 3 m, mentre per il deposito a piano terra di 3.80 m e per il sottotetto l'altezza media è di 2 m circa.

Le strutture opache verticali sono costituite da tompagni in blocchi di cls alleggerito a chiusura dei riquadri tra travi e pilastri in c.a., senza intonaco esterno ma con intonaco interno. Solo per la soffitta le chiusure verticali sono in laterizio.

I solai appaiono in buone condizioni, verosimilmente in latero-cemento e non presentano deformazioni o fessurazioni evidenti.

La copertura sopra il sottotetto è inclinata con struttura precaria realizzata in ferro e pannelli di cemento-amianto (ethernit) ma la copertura reale del fabbricato è costituita dal piano di calpestio del sottotetto e dalla terrazza di ultimo piano, per cui è strutturalmente piana e rifinita con pavimenti esterni.

Le pareti sono esternamente lasciate al rustico sui tre lati su strada mentre internamente sono rifinite con intonaco, gessatura e pittura per l'abitazione mentre il deposito e la soffitta risultano con rifinitura di solo intonaco grezzo traversato.

La pavimentazione è rifinita con monocottura e/o gres porcellanato e lo stesso per i rivestimenti dei bagni; la scala presenta pavimentazione in marmo; il deposito presenta pavimentazione in battuto di cemento. Anche il balcone e la terrazza sono piastrellati, mentre il sottobalcone ed i frontalini sono in calcestruzzo a vista con tracce evidenti di risanamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppi vetri e chiusura esterna tramite persiane sempre in alluminio, colore scuro. Le porte interne sono con struttura tamburata in legno, colore noce. La scala interna di comunicazione tra l'appartamento di secondo piano, la soffitta e l'accesso al deposito di piano terra è in calcestruzzo armato, rivestita in marmo. Una scala di limitate dimensioni a chiocciola permette l'ingresso al deposito dall'interno.

L'impianto elettrico dell'appartamento appare in buone condizioni sebbene non appaiano elementi e linee revisionati di recente. Alla sanatoria edilizia è comunque allegato certificato di conformità impianti ex legge 46/90. L'impianto idrico appare anch'esso in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto termico con caldaia (installata nel sottotetto in vicinanza alla terrazza) e radiatori ad elementi verticali in alluminio pressofuso.

Il deposito ha un ingresso tale da potersi prevedere l'uso anche come autorimessa, con accesso dalla via Romagna. La soffitta è presente, con accesso dalla scala comune, ma allo stato grezzo e con copertura precaria. Risulta però regolarmente inserita sia nei disegni allegati alla concessione in sanatoria edilizia sia nella planimetria catastale.

Al piano primo è presente un altro appartamento di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED], dalla coniuge [REDACTED] e dai figli minori.



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 16/06/1998		Atto Amministrativo - Concessione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Mussomeli (CL)	29/01/1998	5	1998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Caltanissetta	03/02/1998	846	728
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	03/02/1998	37			
Dal 16/06/1998 al 13/12/1999		Atto tra vivi - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzara Gaspare	16/06/1998	6623	98
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Caltanissetta	02/07/1998	5937	5114
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	02/07/1998	39			
Dal 13/12/1999 al 23/10/2017		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzara Gaspare	13/12/1999	8658	1999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Caltanissetta	15/12/1999	12406	10340
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 23/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 01/08/2001
Reg. gen. 8137 - Reg. part. 659
Importo: € 180.759,91
A favore di Banca di credito cooperativo San Giuseppe di Mussomeli
████████████████████
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.962,24
Spese: € 20.177,10
Interessi: € 67.020,57
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Cinnirella Giuseppe
Data: 25/07/2001
████████████████████
████████████████████



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 24/05/2016
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 4502
A favore di Banca di credito cooperativo San Giuseppe di Mussomeli
████████████████████
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che le spese per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura, a seguito di decreto di trasferimento, sono pari a:

-Ipoteca volontaria

a) taxa ipotecaria € 35,00;

-Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili a)

imposta ipotecaria € 903,80;

b) imposta di bollo € 59,00;



c) taxa ipotecaria € 35,00;

La somma complessiva per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è pari a € 1032,80



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mussomeli (CL), l'immobile censito nel foglio di mappa n° 15 del Catasto Fabbricati con la particella n° 961, sotto il profilo urbanistico, ricade in Zona Omogenea di completamento B le cui caratteristiche sono di seguito elencate.

ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO "B"

22.1.- Le zone esistenti sul territorio comunale a prevalente destinazione d'uso residenziale sono state classificate e normate quali zone omogenee di completamento "B".

22.2.- La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e con intervento urbanistico preventivo, secondo la disciplina indicata. 22.3.-

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza, nelle zone "B" sono, altresì ammesse destinazioni d'uso:

a)- per gli immobili esistenti a: "case albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e riunione, vendita diretta di prodotti agricoli artigianali, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni per tali interventi, fissati dal precedente articolo 21.8.;

b)- per gli immobili di nuova edificazione: piccole pensioni con non più di dieci posti letto, ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunione, vendita diretta di prodotti agricoli ed artigianali, purchè siano previste idonee aree a parcheggio nella quantità prevista nella tabella del precedente articolo 14.3., e siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e le disposizioni di cui all'articolo 94 del Regolamento Edilizio.

22. 4.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

22.4.1.- per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120,00:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria= 9,00 mc./mq.;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni= 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria= vedi art. 14.;

d.)- H = altezza massima = ml. 11,00;

e.)- VI - indice di visuale libera= 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.2.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00:

a.)- V= volume massimo consentito= mc.1000,00;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni= 10,00 mq/100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria= vedi art. 14.;

d.)- H =altezza massima= ml. 11,00;

e.)- VI - indice di visuale libera= 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.3.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 1000,00:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni= 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc.



nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria= vedi art. 14.;

c.)-Aree di verde privato= 1,50mq./100mc.;

d.)- H =altezza massima= non può superare l'altezza degli edifici circostanti e, comunque, ml. 10,50; se il lotto non confina con fabbriche esistenti: $H \leq \text{ml. } 7,50$;

e.)- VI - indice di visuale libera= 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.5.- Non ricorrendo le condizioni del lotto intercluso di cui al precedente comma 22.4., l'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma 22.4.3. L'effettiva esistenza - delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria, e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

22.6.- In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi 22.2. e 22.3., il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione e/o piano di lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti. Si applicano i seguenti indici:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purché esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00 mq./100,00 mc.; riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c.)- S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

c.1.) parcheggi vedi art. 14.;

c.2.) verde attrezzato= 1,50mq./100,00mc.;

a) S2 =superficie per opere di urbanizzazione secondaria= 5,00mq./100,00 mc.

Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, in caso di lottizzazione vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità;

b) Aree di verde privato= 3,00 mq./100,00 mc.;

f.)- H =altezza massima= 7,50, con non più di due elevazioni fuori terra;

g.)- VI =indice di visuale libera= 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale; distanza minima dai con-fini= 5,00 metri; distanza minima dai cigli stradali= 5,00 metri per strade di sezione non superiore a metri 15,00;

h.)- Q =rapporto massimo di copertura= 50%.

22.7.- Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative all'urbanizzazione primaria ed indotta, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il disposto del precedente art. 8.4.; Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ed indotta come definite al precedente art. 8.1. e 8.3 .

Non risultano ulteriori vincoli dal Certificato di destinazione urbanistica redatto in data 24/10/2017 dal Comune di Mussomeli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Sono presenti due Concessioni edilizie in sanatoria a nome dei precedenti proprietari [REDACTED]. La prima Concessione edilizia in sanatoria ex art. 37 L.R. 71/78 (domanda prot. 1615/81) è datata 15/05/1985 col numero 52/1985. Successivamente è stata inoltrata ulteriore richiesta di Concessione in sanatoria a seguito di sopraelevazione, successivamente rilasciata dal Comune di Mussomeli ex legge 47/85 con il n. 5/1998 del 29/01/1998. È stato emesso certificato di agibilità e abitabilità dal Comune di Mussomeli in data 29/10/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si provvede alla redazione dell'APE nell'ambito della redazione della presente perizia.

Lo stato dei luoghi è parzialmente coincidente con quanto autorizzato e presente negli elaborati grafici della concessione in sanatoria. Le difformità evidenziate sono le seguenti:

- Vano lavanderia aggiuntivo rispetto a quanto dichiarato in Concessione edilizia in sanatoria e nella planimetria catastale, oltre alla corrispondente finestra prospettante su via Sicilia.

Da informazioni assunte presso il Comune di Mussomeli la regolarizzazione delle difformità riscontrate potrà avvenire tramite presentazione al Comune di una SCIA "tardiva" dietro pagamento della sanzione a valore fisso di € 500,00 oltre bolli di legge che si possono stimare in € 50,00 circa. Inoltre si può stimare il compenso del professionista incaricato della presentazione della SCIA in € 500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Liguria, 7
Il lotto è costituito da un'unica proprietà di cui gli elementi principali sono: - un appartamento a secondo piano di 105 mq netti destinato a civile abitazione, con ingresso dalla via Liguria, 7 attraverso un piccolo androne e scale comuni all'edificio bifamiliare; - un deposito-autorimessa posto a piano terra di 52 mq con ingresso dalla via Romagna; - una soffitta di circa 40 mq con tetto spiovente allo stato grezzo con accesso a terrazzo privato esterno, all'ultimo livello e con

accesso dalla scala interna. Le condizioni dell'appartamento sono buone. Esternamente l'edificio si presenta grezzo senza intonaci mentre all'interno sono presenti intonaci e finiture di discreto stato complessivamente, tranne che nella soffitta. L'edificio si trova in una zona periferica di Mussomeli, di espansione urbana, con un ordito di strade a maglie quadrangolari solcato dal viale Sicilia in pendenza sul pendio. L'edificio ha quindi ingressi da via Romagna e da via Liguria su diversi livelli, con possibilità di parcheggio lungo le strade. La zona è tranquilla, non sono presenti molte attività commerciali ma è ben collegata col centro e vicina all'ospedale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 961, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 961, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 98.408,89

Si è proceduto alla stima dell'immobile con doppio metodo:

1) Con metodo sintetico comparativo, utilizzando n. 8 immobili per raffronto, a partire dalla media ponderata del prezzo a mq con coefficienti di apprezzamento e deprezzamento del bene oggetto di stima.

2) Con metodo sintetico tabellare basato sui prezzi parametrici omogenei di zona dichiarati da rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Avendo ottenuto prezzi al mq non molto differenti con i due metodi, si è scelto di utilizzare il prezzo medio per unità di superficie tra i due ottenuti, moltiplicando per la superficie complessiva effettiva del bene oggetto di stima, compreso di pertinenze.

Al prezzo sopra indicato vanno detratte le spese per la regolarizzazione della difformità riscontrata nell'immobile e consistente nella non coincidenza tra la distribuzione interna effettiva e la planimetria di Concessione.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA AL COMUNE: € 1050,00 SPESE

PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 500,00

TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE: € 1550,00

Di conseguenza, detraendo le spese di regolarizzazione, il valore finale dell'immobile è: € 98408,89 - € 1550,00 = € 96858,89

SINTESI DELLA PROCEDURA DI STIMA



Indagine altri immobili simili

n. locale	mq	descrizione	prezzo [€]	prezzo a mq [€/mq]
1	280	casa indipendente via Tripoli	110000	392,86
2	220	casa indipendente via Errante	170000	772,73
3	200	casa indipendente via Radice	110000	550,00
4	100	appartamento via Capuana	80000	800,00
5	150	appartamento via Canova	140000	933,33
6	144	appartamento via Dogliotti	70000	486,11
7	93	appartamento via Garibaldi	90000	967,74
8	740	fabbricato via Calabria	300000	405,41
			MEDIA	663,52 €/mq
			<i>media ponderata</i>	<i>555,27</i> €/mq

Prezzi parametrici rilevati dall'Agenzia delle Entrate

Zona D2 - Mussomeli	min	410,00	€/mq
	max	610,00	€/mq
	media		
	MEDIA	510,00	€/mq



Stima per apprezzamenti e deprezzamenti

Valore medio di mercato della tipologia immobiliare
Consistenza immobile soggetto a stima

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 555,27
mq 191,06

COEFFICIENTI DI ZONA*Caratteristiche funzionali di zona*

Centralità	normale	0,995
Vicinanza	normale	0,995
TOT c1		0,9900

Caratteristiche funzionali urbane

Fognatura	presente	1,000
Adduzione idrica	presente	1,000
Linea elettrica	presente	1,000
Linea telefonica	presente	1,000
Gas	presente	1,000
Scuole	non rilevate	1,000
Giardini	non rilevati	1,000
Linee mezzi pubblici	presente	1,000
Uffici pubblici	non rilevati	0,995
Posti di polizia	non rilevati	0,995
Altri negozi	non rilevati	0,980
Impianti sportivi	non rilevati	0,995
Cinema e teatri	assente	1,000
Circoli e ritrovi	assente	1,000
Tralicci alta tensione	assente	1,000
Depuratori	assente	1,000
Centrali energia	assente	1,000
Cimiteri	assente	1,000
Binari ferroviari	assente	1,000
Discoteche	assente	1,000
Stadio	assente	1,000
Industrie	assente	1,000
TOT c2		0,9654

Caratteristiche estetiche di visuale e fruizione

Elementi naturali predominanti	no	1,000
Panoramicità	no	1,000
Elementi artificiali predominanti	si	1,000
Parchi o zone di verde fruibili	no	1,000
Scorci caratteristici	no	1,000
Strutture artificiali da attraversare	no	1,000
TOT c3		1,0000

COEFFICIENTI EDIFICIO*Caratteristiche funzionali dell'edificio (condominio)*

Impianto elettrico	presente	1,000
Impianto idraulico	presente	1,000
Gas	presente	1,000
Telefono	presente	1,000
Citofono	presente	1,000
Riscaldamento	assente	1,005

Ascensore	assente	0,995
Altre attrezzature	assenti	1,000

TOT c4 1,0000

Caratteristiche estetiche dell'edificio (condominio)

Estetica facciata	non rifinita	0,995
Decorazioni ed ornamenti	assenti	0,995
Estetica luoghi comuni	normale	1,000

TOT c5 0,9900

Caratteristiche sociali dell'edificio (condominio)

Portierato	assente	1,000
Cancello ingresso chiuso	non pertinente	1,000
Impianto di sicurezza	assente	1,000
Recinzione proprietà condominiale	non pertinente	1,000

TOT c6 1,0000

Caratteristiche di conservazione dell'edificio (condominio)

Scale	discreto	1,000
Intonaco facciata	scarso	0,995
Stato tetto locali	scarso	0,995
Stato grondaie e pluviali locali	scarso	0,995
Strutture di fondazione	normale	1,000
Strutture di elevazione	normale	1,000
Impianto elettrico a servizio	normale	1,000
Riscaldamento a servizio	normale	1,000
Impianto idraulico a servizio	normale	1,000
Altre dotazioni	nulle	1,000

TOT c7 0,9851

COEFFICIENTI IMMOBILE

Caratteristiche funzionali immobile

Illuminazione	media	1,000
Ventilazione	media	1,000
Insolazione	media	1,000
Dimensioni ambienti	media	1,000
Altre caratteristiche	nulle	1,000

TOT c8 1,0000

Caratteristiche estetiche immobile

Infissi d'ingresso	medi	1,000
Infissi interni	medi	1,000
Tinteggiatura	medi	1,000
Pavimentazioni	medi	1,000
Altri rivestimenti ambienti	medi	1,000
Infissi esterni	buoni	1,005

TOT c9 1,0050

Caratteristiche posizionali e dimensionali dell'immobile

Piano	secondo	1,000
Affaccio prevalente	strada	1,000
Dimensioni rispetto alla media	medie	1,000

TOT c10 1,0000

Caratteristiche conservazione dell'immobile

Pareti	media	1,000
Pavimenti	media	1,000

Rivestimenti	media	1,000
Intonaci	media	1,000
Impianto elettrico	media	1,000
Impianto idraulico	media	1,000
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	media	1,000
Impianto fognario	media	1,000
Tinteggiature	media	1,000
	TOT c11	1,000

TOTALE COEFFICIENTE 0,9367

Valore corretto al mq 520,14 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STIMA FINALE

Valore ottenuto da stima con prezzi parametrici Agenzia delle Entrate 510,00 €/mq

Valore ottenuto da stima cper comparazione con altri immobili 520,14 €/mq

MEDIA 515,07 €/mq

VALORE COMPLESSIVO 98408,8 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mussomeli (CL) - via Liguria, 7	191,06 mq	515,07 €/mq	€ 98.408,89	100,00	€ 98.408,89
Valore di stima:					€ 98.408,89

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 31/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Granata Michele Fabio