

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri Fonti, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da:

****Omissis****

contro
****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

SOMMARIO	2
INCARICO.....	3
PREMESSA	3
LOTTO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
TITOLARITÀ	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
PARTI COMUNI	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
REGOLARITÀ EDILIZIA	6
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	7
STIMA	8
LOTTO n.1.....	9
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	9
STIMA PER COMPARAZIONE	9
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	10

INCARICO

Con udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Dott. Arch. Dimitri Fonti, con studio in Via Madonna di Fatima n° 33 93100 - Caltanissetta (CL), email: fontidimitri@gmail.com, PEC: dimitri.fonti@archiworldpec.it, cell. 3204555052, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 13/12/2024 lo stesso accettava l'incarico prestando giuramento telematico, utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Lotto: Immobile a destinazione d'uso residenziale ubicato a San Cataldo (CL) – Via Caruso n° 10 – piano secondo
- (Coord. Geografiche: 37°29'0.44"N - 13°59'10.02"E)

Il lotto consiste con il seguente bene

Abitazione in San Cataldo (CL) - Via Caruso n. 10

DESCRIZIONE

Il bene appartiene ad un fabbricato sito nel centro storico del Comune di San Cataldo (CL), la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere.

Il fabbricato, nella sua totalità, consiste in quattro elevazioni fuori terra, lo stesso ha accesso dalla via Caruso al civico n. 10. L'immobile, avente destinazione d'uso residenziale, occupa una quota parte del piano secondo, ha una superficie netta calpestabile pari a circa mq 49,00 ed una superficie lorda complessiva pari a mq 60,00, lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al foglio 52, part. 3374 Sub 5, categoria catastale A/4, vani 3,5, rendita 81,34 €.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da un ingresso, una cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre è presente un balcone, prospiciente la via Caruso, accessibile sia dalla cucina che da una delle camere da letto.

Le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato; L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a metano. Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua del tipo elettrico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione,
appartiene alla sig.ra *****Omissis*****

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Sud/Est con la via Caruso, a Nord/Ovest con la via Naro, a Sud/Ovest con la particella 3374 e a Nord/Est con la particella 3373.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione di tipo popolare	49,00 mq	60,00 mq	100%	60,00 mq
Balconi scoperti		2,00 mq	25%	0.50 mq
Totale superficie convenzionale:				60,50 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I riferimenti catastali sono stati verificati e ritenuti validi.

DATI CATASTALI

Di seguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

Catasto fabbricati											
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	52	3374	5	--	A/4	3	2,5 vani	--	116,20 €	2	--
Dal 01/01/1992 al 06/07/2005											
--	52	3374	5	--	A/4	3	2,5 vani	--	58,10 €	2	--
Dal 26/09/2016 ad oggi											
--	52	3374	5	--	A/4	3	3,5	--	81,34	2	--

Corrispondenza catastale

Al momento delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

PARTI COMUNI

Il fabbricato non essendo costituito in condominio gli accessori e/o pertinenze vengono regolamentati dal codice civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura portante e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento termico. Le finiture sono di discreta fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in buono stato. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetro singolo e le porte interne sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra Falzone Silvana Giuseppa in qualità di proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Bene pervenuto al ***Omissis*** da proprietà ***Omissis*** e ***Omissis*** giusto atto di divisione del 19/07/1999 rogante notaio Amico Nino Italice rep. 9994, trascritto in data 31/07/1999 ai nn. 5752.1/1999
- Bene pervenuto al sig. ***Omissis*** da proprietà ***Omissis*** giusto atto di compravendita del 02/11/2000 rogante notaio Romano Salvatore rep. 189709, trascritto in data 20/11/2000 ai nn. 9547.1/2000
- Bene pervenuto alla sig.ra ***Omissis*** da proprietà ***Omissis*** giusto atto di compravendita del 28/03/2017 rogante notaio Mazzara Gaspare rep. 26208, trascritto in data 23/03/2017 ai nn. 2679.1/2017

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, presenti all'interno del fascicolo, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 18/09/2024

Registro Particolare 8790; Registro Generale 10367

a favore: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in San Cataldo (CL) via Caruso n°10 in catasto foglio 52 part. 3374 sub. 5, piano secondo.

Contro: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in San Cataldo (CL) via Caruso n°10 in catasto foglio 52 part. 3374 sub. 5, piano secondo.

NOTA DI ISCRIZIONE DEL 30/03/2017

Registro Particolare 2559; Registro Generale 3115

a favore: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in San Cataldo (CL) via Caruso n°10 in catasto foglio 52 part. 3374 sub. 5, piano secondo.

Contro: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in San Cataldo (CL) via Caruso n°10 in catasto foglio 52 part. 3374 sub. 5, piano secondo.

NORMATIVA URBANISTICA APPLICABILE

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di esecuzione ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata A2: "Saturazione edilizia privata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca documentale, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, non è stato possibile riscontrare alcuna documentazione che attesti la conformità edilizia in quanto la costruzione presumibilmente è stata realizzata in data antecedente al 1942 (si allega nota del SUE di San Cataldo).

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Non è stata fornita evidenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata fornita evidenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dovendo procedere alla valutazione dell'unità immobiliare in base al prezzo di mercato si utilizzeranno i parametri medi, desunti dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località ove le stesse sono ubicate, applicati alle superfici.

Lo scrivente al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale ha applicato due metodi di stima, entrambi basati sulla ubicazione del bene, sull'orientamento, sulla luminosità, sulla qualità delle finiture, sul grado di manutenzione, volti a fornire due valori da utilizzare per il calcolo del valore medio (inteso come media aritmetica).

I metodi adottati sono:

STIMA A COMPARAZIONE: Tale stima si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie riportate dai quotidiani locali negli annunci economici e da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzatesi.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: Tale stima si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, anche se presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di riferimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

Abitazione in San Cataldo (CL) - Via Caruso n. 10

Il bene appartiene ad un fabbricato sito nel centro storico del Comune di San Cataldo (CL), la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere.

Il fabbricato, nella sua totalità, consiste in quattro elevazioni fuori terra, lo stesso ha accesso dalla via Caruso al civico n. 10. L'immobile, avente destinazione d'uso residenziale, occupa una quota parte del piano secondo, ha una superficie netta calpestabile pari a circa mq 49,00 ed una superficie lorda complessiva pari a mq 60,00, lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al foglio 52, part. 3374 Sub 5, categoria catastale A/4, vani 3,5, rendita 81,34 €.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da un ingresso, una cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre è presente un balcone, prospiciente la via Caruso, accessibile sia dalla cucina che da una delle camere da letto.

Le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato; L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a metano. Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua del tipo elettrico.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il valore della superficie commerciale, ossia la superficie vendibile, viene determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (murature perimetrali incluse) e delle superfici scoperte dei balconi, terrazze e cortile di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale	Sup. lorda [mq]	Coeff. incidenza	Sup. comm. [mq]
Abitazione di tipo popolare	60,00	100%	60,00
Balconi scoperti	2,00	25%	0,50
Superficie commerciale totale			60,50

Quotazione immobiliare (O.M.I.)

Di seguito le quotazioni di mercato desunti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località di riferimento:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – 1° SEMESTRE 2024 – ELABORAZIONE DEL 31/01/2025								
Regione	Prov.	Comune	Zona	Tipologia (Stato conservativo normale)	Valore Mercato (€/mq) sup. lorda		Valori Locaz. (€/mq x mese) sup. lorda	
					Min	Max	Min	Max
Sicilia	CL	San Cataldo	B2	Abitazione di tipo economico	240	360	1,20	1,80

STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte e sulla base dei dati forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si può affermare che per immobili simili il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 240,00 a 360,00 €/mq; trattandosi di un'abitazione posta al piano secondo con accesso da un vano scala comune e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore medio di mercato pari a 300,00 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

$V = 300,00 \text{ €/mq} \times 60,50 \text{ mq} = \text{€ } 18.150,00$

dove

V = Valore dell'immobile

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo del più probabile valore di mercato attraverso la metodologia della capitalizzazione dei redditi che considerasse l'effettiva redditività erogata dal bene immobile.

Prendendo a riferimento i valori delle tabelle OMI, sono stati rilevati canoni di affitto per immobili di uguali caratteristiche il cui reddito lordo è tra € 871,20/1.306,80 annui.

Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 1.089,00 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfitto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 10%.

Il reddito netto ammonta a € 1.089,00 x 0,90 = € 980,10;

Il valore $V = \text{€ } 980,10 / 0,060 = \text{€ } 16.335,00$

Mediando i due valori, come da tabella successiva, si ha:

$V = (18.150,00 + 16.335,00) / 2 = \text{€ } 17.242,50$

Valore medio del bene: € 17.242,50

Identificativo immobile	Superficie commerciale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione del reddito	Valore medio del bene
Abitazione di tipo popolare (Foglio 52 – Part. 3374 – Sub. 5)	60,50 mq	€ 18.150,00	€ 16.335,00	€ 17.242,50
Totale lotto:				€ 17.242,50

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Arch. Dimitri Fonti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 Planimetrie e visure catastali sub.10;
- ✓ Allegato 3 Atto di compravendita;
- ✓ Allegato 4 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ✓ Allegato 5 Nota UTC.