

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Giudice dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Procedura R.G.E.: 74/2023



PERIZIA DI STIMA

Caltanissetta li
20/05/2024

MAURO DARIO
2024.06.01 19:21:52
dott. ing. Dario MAURO
CN=MAURO DARIO
C=IT
2.5.4.4=MAURO
2.5.4.42=DARIO

L'esperto ex art. 568
dott. ing. Dario Mauro

dott. ing. Dario Mauro

tel. 0934/576510 mob. 320/8453958 email pec: dario.mauro@ingpec.eu C.F. MRADRA73H09B429I



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mauro Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **Iqera Italia spa**
Codice fiscale: 07710101002
Partita IVA: 07710101002
Via Adolfo Ravà n.75
00100 - Roma (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Inquadramento	8
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18





INCARICO



All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Ing. Mauro Dario, con studio in Via Frà Giarratana, 32 - 93100 - Caltanissetta (CL), email dariomauro@gmail.com, PEC dario.mauro@ingpec.eu, Tel. 320 8453958, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 C



DESCRIZIONE



Appartamento di civile abitazione sito in Sommatino con autorimessa di pertinenza.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 C



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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI



L'immobile è inserito in un contesto condominiale col quale confina sui lati Nord, Sud ed Est. Sul lato Ovest si affaccia su via Gen. Cascino.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	108,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,90 m	T
Autorimessa	25,00 mq	25,00 mq	0,5	12,50 mq	5.20 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				124,50 mq		

L'autorimessa, all'interno del complesso condominiale, è considerata una pertinenza dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2008 al 21/09/2010	[REDACTED] 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 22 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 209,81 Piano T
Dal 21/09/2010 al 07/04/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 22 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 209,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	139	22		A2	1	6,5 vani		209,81 €	T	
	5	139	57		C6	2	25 mq		45,19 €	S1	



**PATTI**

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato con la sua famiglia.
Non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

Dal sopralluogo effettuato il 2 maggio 2024 l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione.

**PARTI COMUNI**

L'immobile in oggetto risulta inserito in un contesto condominiale. Sono oggetto di proprietà comune tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in esame è inserito in un contesto condominiale ed è una porzione di uno stabile che si eleva per n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato, adibito ad autorimessa per gli inquilini. L'edificio si compone di n. 27 abitazioni disposte ai vari piani, n.4 negozi al piano terra, n.1 locale di deposito al piano quarto e n.24 autorimesse e n.17 locali di deposito nel seminterrato. È anche presente una corte interna in parte occupata dal passaggio carrabile per le autorimesse. Il complesso è stato realizzato da meno di vent'anni e presenta strutture in cls armato e tamponamenti in laterizio. Gli esterni sono intonacati e le finiture di qualità normale per il periodo di costruzione: infissi in vetrocamera, pavimentazioni in gres porcellanato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Ad oggi l'immobile è occupato dall'esecutato con la sua famiglia.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2008 al 21/09/2010	[REDACTED]	DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/2008	7334	1/2008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/09/2010 al 15/05/2024	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO CECILIA CLAUDIA	19/09/2010	10628	1/2010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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.



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sommatino il 14/05/1993
Reg. gen. 4876 - Reg. part. 4084
[REDACTED]
- **Compravendita**
Trascritto a Caltanissetta il 19/10/2010
Reg. gen. 10628 - Reg. part. 14180
[REDACTED]
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Sommatino il 14/12/2011
Reg. gen. 14069 - Reg. part. 11182
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2023
Reg. gen. 11109 - Reg. part. 9256
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2024
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1754
[REDACTED]

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Caltanissetta il 08/01/2010
Reg. gen. 226 - Reg. part. 17

NORMATIVA URBANISTICA

I beni in esame ricadono in zona C1 secondo il P.R.G. del comune di Sommatino, *aree destinate all'espansione residenziale.*

Dall'esame della documentazione presente all'Ufficio Tecnico comunale lo stabile di cui gli immobili fanno parte è stato realizzato con concessione edilizia n.14 del 2005. Si conferma che dal sopralluogo effettuato gli immobili corrispondono alle planimetrie presenti agli atti.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

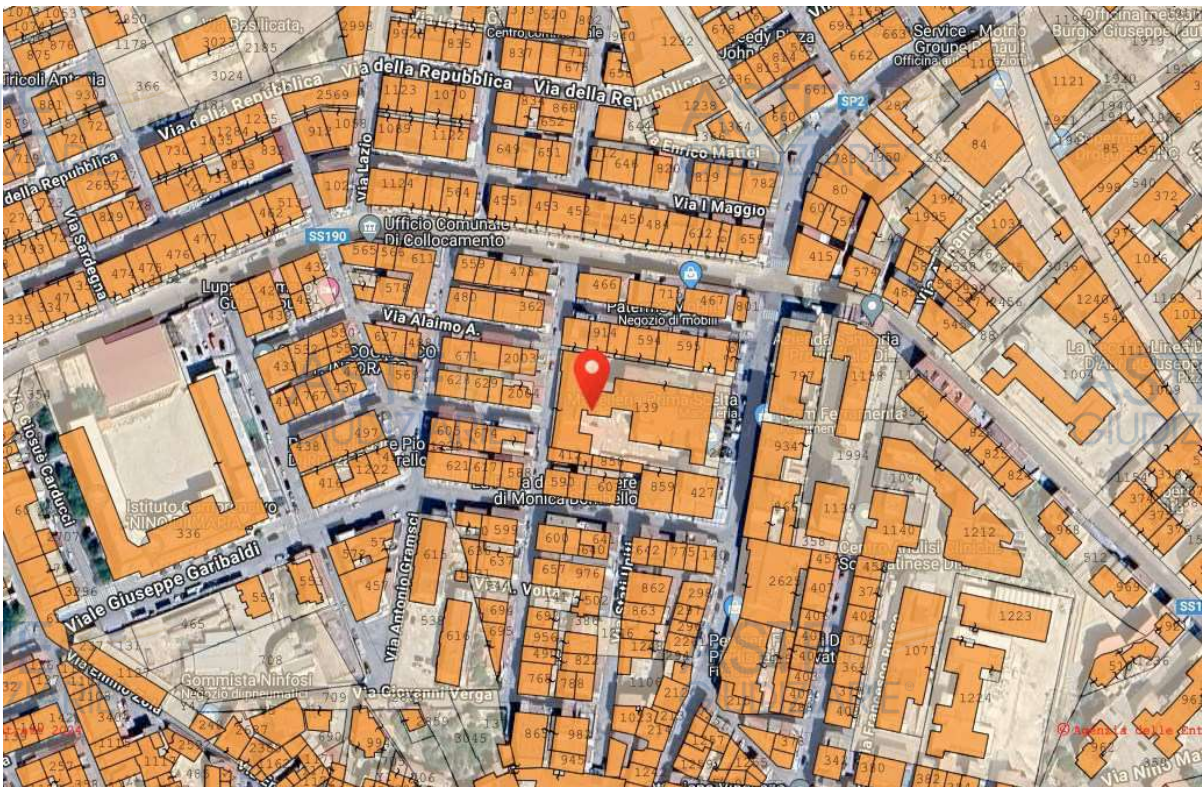
ASTE GIUDIZIARIE

Inquadramento comunale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Inquadramento della particella

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Inquadramento della zona



Vista del Condominio e dell'ingresso carrabile su via F. Petrarca



La presente valutazione viene condotta con il metodo Comparativo mediante indagini di mercato condotte in questa zona del Comune, su immobili simili per caratteristiche al bene in esame.

Si evidenziano valori di mercato generalmente compresi tra 450,00 e 750,00 euro/mq in relazione alle caratteristiche degli immobili offerte sul mercato (ad esempio livello di piano, taglio dimensionale, efficientamento energetico, esposizione), si ritiene congruo prendere come riferimento il parametro unitario di mercato pari a 600,00 euro/mq per l'appartamento.

L'immobile adibito ad autorimessa, dopo un esame del mercato immobiliare della zona è stato considerato come pertinenza della residenza e valutato ponderandone la consistenza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 bis
Appartamento di civile abitazione sito in Sommatino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 139, Sub. 57, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima sintetico comparativa

Prezzo medio ordinario

Dal sopralluogo effettuati si ricavano le seguenti superfici

Appartamento Piano Terra	100%	112,00 mq
Autorimessa Piano S1	50%	12,50 mq
Tot. Superficie conv.		124,50 mq

Valore unitario medio

Il valore unitario medio della zona per immobili dello stesso tipo di quello in oggetto è pari a € 600.00/mq, come risulta dalle indagini effettuate tramite gli operatori del settore immobiliare e le seguenti fonti: Il sole 24 ore <http://www.ilsole24ore.com>, Federazione italiana agenti immobiliari professionali <http://www.fiaip.it>, Nomisma <http://www.nomisma.it>, Rivista "Il consulente immobiliare" <http://promo.24oreprofessioni.ilsole24ore.com/consulenteimmobiliare>, Gabetti immobiliare <http://www.gabetti.it>, ISTAT www.istat.it, Camere di commercio <http://www.camcom.it>, Osservatorio immobiliare <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>, CRESME <http://www.cresme.com>, Scenari immobiliari <http://www.scenari-immobiliari.it>, Borse immobiliari <http://www.borseimmobiliari.com>, Tecnoborsa <http://www.tecnoborsa.com/>, Tecnocasa <http://www.tecnocasa.it>, Casa24 <http://www.casa24.ilsole24ore.com>.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettate dalle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, qualità e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e dalla presenza di parcheggi, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare.

Dall'esame dei parametri identificativi dell'immobile oggetto di stima si è ricavata la seguente tabella:

Zona	0,971
Attrezzature collettive	0,970
Caratteri Ambientali	0,971
inquinamento/verde	0,974
Parcheggi	0,974
Panoramicità	1,049
Prospicienza luminosità	1,035
Piano	1,016
Spazi coperti/scoperti	1,000
Grado finitura	0,962
Stato di conservazione	0,973
Livello tecnologico degli impianti	0,993
Età dell'edificio	0,973
dilazione pagamenti	1,000
suscettibilità di trasformazioni	1,020

criterio di Stima - sintetico comparativo -

Valore unitario = 600,00 €
Superficie convenzionale = 124,50 mq

Avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona, applicando il prezzo medio di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata da quella lorda, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, il valore di stima dell'immobile sarà dato da:

$$\text{Valore di mercato} = V_{um} \times \sum K_j \times S_{conv}$$



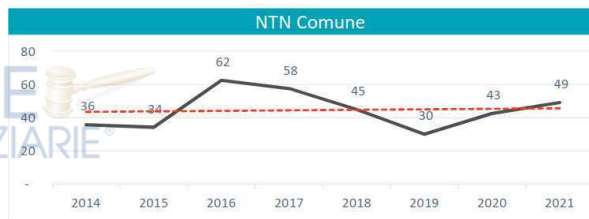
quindi dai dati precedenti il valore di mercato sarà:



$$\text{Valore di mercato} = V_{u.riv.} \times S_{conv} = 600,00 \text{ €/mq} \times 0,884 \times 124,50 \text{ mq} = \text{€ 66.}$$



RESIDENZIALE										STATISTICHE
Ambito Territoriale		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Media (μ)
Sommatino										
NTN	Val. Ass.	36	34	62	58	45	30	43	49	45
	Var. %	-	-4,2%	82,3%	-7,7%	-21,9%	-33,2%	41,7%	15,2%	
STOCK	Val. Ass.	5.878	5.864	5.843	5.828	5.798	5.789	5.777	5.777	5.819
	Var. %	-	-0,24%	-0,36%	-0,26%	-0,51%	-0,16%	-0,21%	0,00%	
IMI	Val. Ass.	0,61%	0,58%	1,07%	0,99%	0,78%	0,52%	0,74%	0,85%	0,77%
	Var. %	-	-3,9%	82,9%	-7,5%	-21,5%	-33,1%	42,0%	15,2%	
Varese										
NTN	Val. Ass.	1.592	1.598	1.728	1.714	1.917	1.914	1.743	2.455	1.833
	Var. %	-	0,4%	8,2%	-0,9%	11,9%	-0,1%	-9,0%	40,9%	
STOCK	Val. Ass.	188.374	188.341	188.228	188.475	188.168	188.013	188.073	188.073	188.218
	Var. %	-	-0,02%	-0,06%	0,13%	-0,16%	-0,08%	0,03%	0,00%	
IMI	Val. Ass.	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	0,9%	1,3%	0,97%
	Var. %	-	0,4%	8,2%	-1,0%	12,1%	-0,1%	-9,0%	40,9%	



Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono analizzati immobili simili nel mercato in esame e tramite il rapporto fra i redditi ed i prezzi normalizzati si è ottenuto:

$$r_m = \frac{R}{PRZ} = 0,046$$

Si assume come saggio medio: $r_m = 4,60\%$.

Il saggio di capitalizzazione r_i per l'immobile in oggetto, si ricava effettuando una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dalle valutazioni delle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %

	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Le valutazioni sullo stato dell'immobile hanno dato i seguenti risultati:

Zona	0,12
Attrezzature collettive	0,15
Caratteri Ambientali inquinamento/verde	0,13
Parcheggi	0,04
Panoramicità	0,03
Prospicienza luminosità	0,25
Piano	0,18
Spazi coperti/scoperti	0,08
rifiniture e impianti	0,00
manutenzione ord. e straord.	0,00
Età	0,02
dilazione pagamenti	0,02
suscettibilità di trasformazioni	0,02
rj	1,04

Riepilogando:

- $RL_{ma} = 3,50 \text{ €/mq} \times 123,50 \text{ mq} \times 12 = 5.187,00 \text{ €}$

- Spese: 29,50 % di RL = 1530,17 €

- Reddito netto medio annuo presunto: 3.686,45 € (Rn_{ma})

- $r_j = 5,64 \%$

Valore di mercato = $V = Rn_{ma} / r_j = € 3.686,45 / 0,0564 = € 65.400,93$





Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dato dalla media dei valori ricavati con i due differenti metodi di stima:



Valore di mercato = Stima sintetico-comparativa = € 65.508,59

Valore di mercato = Stima analitica per capitalizzazione dei redditi = € 64.875,62



Valore immobile = (€ 66.039,02+ € 65.400,93) : 2 = € 65.719,97

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima, arrotondando, sarà di **€ 66.000,00** (diconsi sessantaseimila) pari ad un valore al mq di € 527,87.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 bis	123,50 mq	526,32 €/mq	€ 65.000,00	1/1	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

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 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mauro Dario





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 bis
Appartamento di civile abitazione sito in Sommatino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 139, Sub. 57, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni in esame ricadono in zona C1 secondo il P.R.G. del comune di Sommatino, *aree destinate all'espansione residenziale.*



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - via Francesco Petrarca, 79 bis		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 139, Sub. 57, Categoria C6	Superficie	124,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato il 2 maggio 2024 l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito in Sommatino		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

