TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannello Isabella, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2016 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 07/11/2016, il sottoscritto Arch. Iannello Isabella, con studio in Via G. Romita, 58/B3 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.iannello@alice.it, PEC isabella.iannello@archiworldpec.it, Tel. 328 34 20 481, Fax 0934 554 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2016 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 Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1 (Coord. Geografiche: 37,491309; 14,064959)

DESCRIZIONE

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio prospicente su una delle più importanti vie storiche della città antica.La Via Re D'Italia infatti racchiude ad ovest il cosidetto" Quartiere Santa Venera (o Santa Flavia), uno degli antichi rioni della città, che prende il nome dall'omonima chiesa che è oggi inglobata nelle più grande chiesa di Santa Flavia.

L'appartamento è costituito da cucina-soggiorno, bagno , ripostiglio, due camere da letto e corridoio per una superficie utile di 115 mq circa con struttura a muri portanti. Ristrutturato di recente gode di effetti pittorici e discrete rifiniture come ad esempio tetti ribassati e cornici in gesso. La pavimetazione è in legno per tutta la superficie.Altri rivestimenti sono in ceramica. Dotato di impianti idrico , elettrico e di riscaldamento autonomo si può definire in buono stato conservativo. Lungo la via è possibile parcheggiare sul lato sinistro.

L'edificio ,in cui è ubicato l'appartamento ,risale a fine ottocento primi del novecento ed era anche residenza dell'artista Biancardi Francesco (Napoli 1832-Caltanissetta 1911) noto scultore di fine ottocento che ha realizzato le "Vare"che vanno in processione il Giovedì Santo a Caltanissetta. Una targa commemorativa è affissa sul prospetto dell'edificio di via Re D'italia n.98 dove abitò con la sua famiglia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Mediante l'esame della documentazione del fascicolo si reputa completa la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile pignorato. Tuttavia è stata eseguita un ispezione aggiornata per ulteriore verifica.

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dai registri dello stato civile del comune di nascita(CL) è stato acquisito l'atto di matrimonio che si allega alla presente.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con via Re D'Italia ; a Nord con via Volpe; a Ovest con condominio di altra Ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	1,60 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	134,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	134,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento di civile abitazione ubicato in via Re D'Italia n.98 è costituito da due vani, cucina-soggiorno ampio, bagno, corridoio e ripostiglio. L'immobile gode della possibilità di parcheggio sul lato sinistro della via di ubicazione , nonchè della presenza di un parcheggio pubblico a 50 mt di distanza. I servizi presenti nella zona sono quelli bancari, amministarativi e commerciali al dettaglio. Sono invece distanti i centri commerciali e servizi scolastici di primo e secondo grado.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	297	587	9	1	A3	2	4,5		219,62	1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonchè con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è sito al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra costruito alla fine dell'ottocento-inizio secolo in muratura portante. Il prospetto principale prospiciente la via Re D'Italia è a Sud. La pianta è pressocchè di forma regolare tranne per il salone che costituisce un prolungamento della supeficie utile. L'altezza interna utile è di 3,00 metri , i muri portanti raggiungono lo spessore di 0,85 mt. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.La tinteggiatura è di tipo decorativo arricchita dalla presenza di cornici archi e colonnine in gesso per tutto l'appartamento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con battenti. Gli infissi interni in legno tamburato. La pavimentazione è in legno da recente ristrutturazione per tutto l'appartamento. I servizi igienici e il punto cottura sono rivestiti in piastrelle di ceramica I tetti delle camere sono caratterizzati dalla presenza di vele e volte a botte tipici dei palazzetti dell'epoca. In corrispondenza della camera da letto si evidenzia qualche fenomeno di umidità e muffa nel tetto. Nella cucina - soggiorno il tetto è ribassato con pannelli di gesso.L'appartamento è dotato di impianto elettrico , idrico e di riscaldamento a metano con caldaia interna. la distribuzione degli ambienti e i servizi rispettano le norme igienico sanitarie.

Lo stato conservativo dell'immobile si può definire buono.Così come buono è lo stato conservativo dell'intero palazzetto in cui è ubicato. Anche l'androne, che gode di una ampia vano scala in muratura e ringhiera metallica, è stato ristrutturato di recente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da : **** Omissis **** nata a Caltanissetta il 11/04/1982 ed ivi residente in via Re D'Italia n.98

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 21/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Caltanissetta il 26/06/2006
  Reg. gen. 11561 - Reg. part. 3922
  Importo: € 105.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: Dell'Aira Maria Gabriella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

Data: 26/06/2006
N° repertorio: 857/419

- **Pignoramento** derivante da Provvedimento esecutivo e cautelativo dell'ufficiale giudiziario di Caltanissetta
  Iscritto a Caltanissetta il 19/09/2016
  Reg. gen. 8872 - Reg. part. 7391
  Importo: € 63.577,55
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a CALTANISSETTA il 17/12/1979
  Reg. gen. 11581 - Reg. part. 13510
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Compravendita**
  Trascritto a CALTANISSETTA il 08/09/2000
  Reg. gen. 8521 - Reg. part. 7127
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Compravendita**
  Trascritto a CALTANISSETTA il 08/02/2006
  Reg. gen. 11560 - Reg. part. 6928
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo gli elaborati della Variante generale di revisione del P.R.G. L'immobile oggetto di pignoramento e individuato al catasto al foglio 297 p.lla 587 , ricade in zona A1" La città feudale e dell'ottocento". La zona è normata dagli artt. 14 e 15 della succitata Variante generale secondo cui " per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esso ricadente" la zone A1 sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78; e l'immobile ai sensi dell'art.2 della L.R. n 13/2015 risulta catalogato: Edilizia di base qualificata speciale(palazzetto).

La particella ricade inoltre all'interno del P.A.I (Piano Assetto Idrogeologico) in area denominata "sito di attenzione".

Il suddetto edificio ricade tra l'altro all'interno dell'area perimetrata del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1
L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio prospicente su una delle più importanti vie storiche della città antica.La Via Re D'Italia infatti racchiude ad ovest il cosidetto" Quartiere Santa Venera (o Santa Flavia), uno degli antichi rioni della città, che prende il nome dall'omonima chiesa che è oggi inglobata nelle più grande chiesa di Santa Flavia. L'appartamento è costituito da cucina-soggiorno, bagno , ripostiglio, due camere da letto e corridoio per una superficie utile di 115 mq circa con struttura a muri portanti. Ristrutturato di recente gode di effetti pittorici e discrete rifiniture come ad esempio tetti ribassati e cornici in gesso. La pavimetazione è in legno per tutta la superficie.Altri rivestimenti sono in ceramica. Dotato di impianti idrico , elettrico e di riscaldamento autonomo si può definire in buono stato conservativo. Lungo la via è possibile parcheggiare sul lato sinistro. L'edificio ,in cui è ubicato l'appartamento ,risale a fine ottocento primi del novecento ed era anche residenza dell'artista Biancardi Francesco (Napoli 1832-Caltanissetta 1911) noto scultore di fine ottocento che ha realizzato le "Vare"che vanno in processione il Giovedì Santo a Caltanissetta. Una targa commemorativa è affissa sul prospetto dell'edificio di via Re D'italia n.98 dove abitò con la sua famiglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 297, Part. 587, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 79.296,00
Il valore commerciale del bene pignorato ubicato in via Re D'Italia n.98 è stato determinato sulla base di studi preliminari atti ad analizzare la congruità del “più probabile valore di mercato “ nell'ambito del mercato immobiliare della zona.Per attingere ad una più vasta scala di prezzi di immobili con caratteristiche simili il bene è stato comparato (considerato che via Re D'Italia funge da cerniera tra due grossi quartieri :santa Flavia e Santa Croce),sia con immobili a Nord della via , sia con quelli a Sud. E'stata fatta una ricognizione esterna dei luoghi per avere cognizione delle caratteristiche della zona di ubicazione del bene e prendere nota delle peculiarità che influenzano la valutazione di un immobile (caratteristiche estrinseche); è stato fatto lo studio dell’andamento della compravendita di costruzioni con stato conservativo e caratteristiche simili.Tali operazioni hanno riscontrato non poche difficoltà perchè la tipologia edilizia prevalente della zona è di tipo economico e ultra popolare non comparabili col nostro immobile. Tuttavia si è potuto fare una media dei valori allargando la zona di indagine determinando un prezzo con cui potrebbe essere venduto il bene nel suo contesto urbanistico. Tale operazione viene necessariamente preceduta da una diretta conoscenza del nostro immobile le cui caratteristiche – consistenza e rifiniture e stato conservativo sono note e ampiamente analizzate.Da quanto sopra esposto si evince che è stato adottato per attribuire il più probabile valore di mercato al bene il Metodo Di Stima Comparativo. I valori medi riscontrati nel quartiere Via Re D'Italia - Santa Flavia sono € 320/mq; i valori medi riscontrati nel quartiere Via Re D'Italia - P.zza Garibaldi C.so Umberto sono € 710/mq. si reputa ragionevole operare un'ulteriore media(€515) ed effettuare una maggiorazione del prezzo trovato per le migliorie che sono state apportate all'immobile. Nel valutare le qualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

estrinseche del bene non si può non tenere conto dello stato di degrado in cui versa gran parte del patrimonio edilizio circostante tanto da fare oscurare la valenza storico-urbanistica dell'immobile. Avremo in definitiva un valore congruo pari a: € 590/mq. Tale valore viene confermato anche dalla media effettuata dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1	134,40 mq	590,00 €/mq	€ 79.296,00	100,00	€ 79.296,00
				Valore di stima:	€ 79.296,00

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 06/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannello Isabella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto foglio di Mappa (Aggiornamento al 09/01/2017)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Foglio 297- Particella 587 (Aggiornamento al 20/12/2016)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura per immobile F. 297 P.lla 587 (Aggiornamento al 09/01/2017)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 09/01/2017)
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico degli interni (Aggiornamento al 04/01/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Spese documentate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Proposta Parcella
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute di trasmissione Perizia alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1
  L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio prospicente su una delle più importanti vie storiche della città antica.La Via Re D'Italia infatti racchiude ad ovest il cosidetto" Quartiere Santa Venera (o Santa Flavia), uno degli antichi rioni della città, che prende il nome dall'omonima chiesa che è oggi inglobata nelle più grande chiesa di Santa Flavia. L'appartamento è costituito da cucina-soggiorno, bagno , ripostiglio, due camere da letto e corridoio per una superficie utile di 115 mq circa con struttura a muri portanti. Ristrutturato di recente gode di effetti pittorici e discrete rifiniture come ad esempio tetti ribassati e cornici in gesso. La pavimetazione è in legno per tutta la superficie.Altri rivestimenti sono in ceramica. Dotato di impianti idrico , elettrico e di riscaldamento autonomo si può definire in buono stato conservativo. Lungo la via è possibile parcheggiare sul lato sinistro. L'edificio ,in cui è ubicato l'appartamento ,risale a fine ottocento primi del novecento ed era anche residenza dell'artista Biancardi Francesco (Napoli 1832-Caltanissetta 1911) noto scultore di fine ottocento che ha realizzato le "Vare"che vanno in processione il Giovedì Santo a Caltanissetta. Una targa commemorativa è affissa sul prospetto dell'edificio di via Re D'italia n.98 dove abitò con la sua famiglia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 297, Part. 587, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
  Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati della Variante generale di revisione del P.R.G. L'immobile oggetto di pignoramento e individuato al catasto al foglio 297 p.lla 587 , ricade in zona A1" La città feudale e dell'ottocento". La zona è normata dagli artt. 14 e 15 della succitata Variante generale secondo cui " per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esso ricadente" la zone A1 sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78; e l'immobile ai sensi dell'art.2 della L.R. n 13/2015 risulta catalogato: Edilizia di base qualificata speciale(palazzetto). La particella ricade inoltre all'interno del P.A.I (Piano Assetto Idrogeologico) in area denominata "sito di attenzione". Il suddetto edificio ricade tra l'altro all'interno dell'area perimetrata del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n.98, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 297, Part. 587, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	134,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta buono.		
Descrizione:	L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio prospicente su una delle più importanti vie storiche della città antica.La Via Re D'Italia infatti racchiude ad ovest il cosidetto" Quartiere Santa Venera (o Santa Flavia), uno degli antichi rioni della città, che prende il nome dall'omonima chiesa che è oggi inglobata nelle più grande chiesa di Santa Flavia. L'appartamento è costituito da cucina-soggiorno, bagno , ripostiglio, due camere da letto e corridoio per una superficie utile di 115 mq circa con struttura a muri portanti. Ristrutturato di recente gode di effetti pittorici e discrete rifiniture come ad esempio tetti ribassati e cornici in gesso. La pavimetazione è in legno per tutta la superficie.Altri rivestimenti sono in ceramica. Dotato di impianti idrico , elettrico e di riscaldamento autonomo si può definire in buono stato conservativo. Lungo la via è possibile parcheggiare sul lato sinistro. L'edificio ,in cui è ubicato l'appartamento ,risale a fine ottocento primi del novecento ed era anche residenza dell'artista Biancardi Francesco (Napoli 1832-Caltanissetta 1911) noto scultore di fine ottocento che ha realizzato le "Vare"che vanno in processione il Giovedì Santo a Caltanissetta. Una targa commemorativa è affissa sul prospetto dell'edificio di via Re D'italia n.98 dove abitò con la sua famiglia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IANNELLO ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd86539c84e8838022d0cbe9f64c2ea