



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gangitano Carlo Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2017 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI.....	9
Parti Comuni.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2017 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



INCARICO



All'udienza del 04/01/2018, il sottoscritto Arch. Gangitano Carlo Felice, con studio in Via Poggio S.Elia, 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email carlo.gangitano@gmail.com, PEC carlofelice.gangitano@archiworld.it, Tel. 333 7037934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 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 G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

BENE NR. 1: Abitazione di tipo civile cat A/2. Appartamento sito al piano 3 di proprietà disposto su un unico piano con ingresso su via pubblica.

BENE NR. 2: Box cat C/6 ubicato in un corpo separato dall'abitazione, [REDACTED]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

..."Rimessa/ Autorimessa (C6) in Caltanissetta, consistenza 20 mq, in catasto fg. 126 p.lla 586 sub. 12".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

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

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

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

-

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

-

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

L'immobile confina a Nord con strada privata, ad Est con appartamento altro proprietario, a Sud con via G.A. Valenti, ad Ovest con altro proprietario.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

L'immobile fa parte di una stecca di garage ad un solo livello.

A Est ed a Ovest l'immobile è confinante con altri proprietari. A Sud confina con la via A.G. Valenti.



CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	163,00 mq	0,00	163,00 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	14,11 mq	14,11 mq	0,25	3,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				166,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,53 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	0,00	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 585, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 3.840,00 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 10/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 585, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 1.725,00 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 585, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 08/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 585, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 167 mq Rendita € 619,75 Piano 3

PER LE RENDITE CATASTALI ANTECEDENTI LA DATA DEL 2015 LEGGASI LIRE ITALIANE INVECE CHE EURO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 222,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 274.000,00 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 99,16 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 99,16 Piano T

Per la rendita catastale dal 30/06/1992 al 01/01/1994 leggasi LIRE.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	126	586	30	1	A2	3	7,5	167mq	619,75 €	3		
	136	586	12	1	C6	3	20mq		222 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	126	586			C6	3		20mq	99,16 €			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

L'immobile risulta oggi abitato dalla sig. |
essere.

. Non risultano contratti di locazione in

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere mediocre in quanto lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie. All'interno non risultano esserci né rifiniture né materiali di pregio, ma materiali economici assicuranti abitabilità soddisfacente. Non è provvisto di riscaldamento anche se presenti tracce di vecchi impianti ormai dismessi ed è privo di impianto di condizionamento.

Nella lavanderia è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è obsoleto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI
L'immobile necessita di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

L'immobile è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

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

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

L'edificio in oggetto ha accesso principale dalla Via G.A. Valenti n.72. Esso presenta 5 livelli fuori terra, costituiti da piano terra con magazzini, primo piano e successivi livelli.

La costruzione presenta un paramento murario di intonaco chiaro con infissi esterni in acciaio di colore anch'essi chiari.

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in c.a. e i solai di tipo misto.

All'immobile si accede tramite un ingresso, posto lungo il prospetto principale con posteggio riservato ai condomini, il quale conduce all'interno del corpo scala dal quale si raggiunge l'appartamento, posto a destra del pianerottolo di arrivo della scala stessa. Il vano d'ingresso presenta quattro aperture: oltre all'entrata principale, una a sinistra, dalla quale si accede al soggiorno, una a destra dalla quale si accede in una camera adibita a studio e una posta frontalmente rispetto alla suddetta entrata, attraverso la quale si accede ad un corridoio lungo il quale si sviluppa l'intero appartamento composto da: cucina, lavanderia, stanza da pranzo ed una camera da letto sul lato sinistro e da due camere da letto ed un bagno sul lato destro. In fondo al corridoio è presente un piccolo ripostiglio. Sia i bagni che la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2.80 mt. Il pavimento dell'intero immobile non è uniforme ed costituito da mattoni di ceramica di bassa manifattura.

L'esposizione ed il piano garantiscono una buona luminosità e un buon ricambio d'aria. Le dimensioni dei vani sono più che consoni alle esigenze abitative, gli infissi esterni sono in acciaio non a taglio termico e quelli interni in legno.

In generale l'appartamento si presenta in mediocri condizioni.

L'intero edificio, soprattutto l'androne principale, presenta lesioni non indifferenti denuncianti un grave cedimento fondazionale. Tuttavia, da informazioni desunte sul luogo ma non accertate, sono stati effettuati interventi di consolidamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

L'immobile, appartenente ad una fila di box/garage, risulta in cattive condizioni a causa della mancanza di manutenzione.

La struttura è intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e tompanature in mattoni forati.

L'immobile ha un'altezza netta è di 3,10m ed è dotato di saracinesca.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

L'immobile risulta oggi abitato dalle

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

L'immobile risulta essere occupato dal

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 30/09/2019		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/06/1977	7401	5505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 08/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 28/02/2011
Reg. gen. 2551 - Reg. part. 285
Importo
A favore
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 23/02/2011
 N° repertorio: 707
 N° raccolta: 477

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CALTANISSETTA il 12/12/2014
 Reg. gen. 14090 - Reg. part. 1004
 Importo: € 1.500,00
 A favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
 Data: 01/04/2014
 N° repertorio: 7914

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CALTANISSETTA il 03/03/2017
 Reg. gen. 1954 - Reg. part. 160
 Importo: € 50.000,00
 A favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: TRIBUNALE
 Data: 18/10/2016
 N° repertorio: 427
 N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a CALTANISSETTA il 10/10/2017
 Reg. gen. 9981 - Reg. part. 8516
 A favore di: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Da sopralluogo effettuato personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, la costruzione dell'immobile è iniziata nel dicembre del 1974 e ultimata il 02/09/1976.

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia nr. 31294/4700 V° del 12/12/1973 e successiva Variante nr. 12246/2158 V° del 26/07/1976.

L'agibilità ha nr. 36424/6076 del 26/10/1977.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3



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.

Da indagini esperite personalmente si evince che:

"l'immobile è inserito all'interno di edificio costruito dalla Ditta _____ con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 12/12/1973 n° 31294/4700, variante n° 12246/ 2158 del 26/07/1976.

Certificato di abitabilità n° 36424/6076 del 26/10/1977.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G. A. VALENTI NR. 72, SCALA A, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA G.A. VALENTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona ed alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e dalla domanda e dall'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3
BENE NR. 1: Abitazione di tipo civile cat A/2. Appartamento sito al piano 3 di proprietà di Scarantino Assunta disposto su un unico piano con ingresso su via pubblica. BENE NR. 2: Box cat C/6 ubicato in un corpo separato dall'abitazione, **Proprietà Scarantino Assunta**.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 136, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 100.458,27
METODO DELLA MEDIA FRA IL VALORE MINIMO E MASSIMO ESPRESSO DALL'OMI

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/VIA F.PALADINI,VIA GUGLIELMO BORREMANS, VIA S. G. BOSCO

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Per gli immobili che ricadono nella tipologia delle Abitazioni civili con destinazione d'uso residenziale sono stati determinate le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)
Superficie (L/N) Abitazioni di tipo economico	NORMALE	Min 610
Max 860 L		

Dove lo STATO CONSERVATIVO indicato si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale espressa in mq:

VALORE NORMALE = VALORE UNITARIO X SUPERFICIE CATASTALE (MQ)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 138

VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Inserisci il Valore OMI min €/mq 610

Inserisci il Valore OMI max €/mq 860

ASTE
GIUDIZIARIE

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente:

formula : $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1	fino a 45 mq	1
in base alla superficie catastale.	oltre 45 mq fino a 70 mq.	0.8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3
	oltre 150mq	0
K2		
Livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0.2
	piano primo	0.4
	piano intermedio	0.5
	piano ultimo	0.8
	piano attico	1

ASTE
GIUDIZIARIE

Inserisci coefficiente K1 0
Inserisci coefficiente K2 0.5

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = 0.375$

VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K =
610 + (860-610) * 0.375 = €/mq 703.75

ASTE
GIUDIZIARIE

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto €/mq 703.75

Superficie Catastale mq 166.53

VALORE NORMALE = VALORE UNITARIO X SUPERFICIE CATASTALE (MQ) € 117.195,48

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di valutazione. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; l'ipotesi su cui esso si basa è che i "beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima, ai quali vanno detratti i relativi saggi di sconto.

Tale metodo si suddivide in tre fasi principali:

- Determinazione dei redditi da capitalizzare
- Determinazione del tasso di capitalizzazione
- Operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

Per poter definire tali fasi bisogna fissare il reddito annuale lordo e le spese di manutenzione a carico del proprietario.

Dopo un'attenta indagine di mercato, presso varie agenzie immobiliari della zona di

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Caltanissetta si è constatato che il canone medio mensile per immobili di caratteristiche simili a quelle proprie del bene in oggetto e situati in zone vicinali è di € 350.

Il reddito annuo lordo sarà quindi pari a:

REDDITO LORDO:

$$€ 350 * 12 = € 4.200$$

Al reddito lordo vanno detratte le spese medio annue prese in considerazione che riguardano le quote di manutenzione, assicurazione, reintegrazione, imposte, spese amministrative, sfritto e inesigibilità sul canone, queste in base all'esperienza, incidono per un importo pari al 24% del canone annuo

$$\text{Spese} = 12 \times € 350,00 \times 0,24 = € 1.008,00$$

REDDITO LORDO - SPESE 24% = REDDITO NETTO

$$€ 4.200,00 - € 1.008,00 = € 3.192,00$$

Il valore dell'immobile si ottiene risolvendo la formula:

$V_{ma} = \text{Reddito netto}$

r

dove r è il saggio di capitalizzazione.

Dall'indagine effettuata su immobili simili nella zona, ed eseguendo il classico rapporto (redditi/valori) si è ottenuto un saggio medio d'investimento pari al 4,00%.

Dato che l'immobile oggetto di stima non presenta particolari comodi, negativi o positivi rispetto alla media, il saggio di capitalizzazione corrisponderà alla fruttuosità medio ritraibile degli immobili urbani presi a confronto e cioè del $r = 4.00\%$.

$$V_{ma} = \frac{3.192,00}{0,04} = € 79.800,00$$

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Il criterio è comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato. Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili, tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona, etc.) e considerando i coefficienti di differenziazione, si perviene ad un valore unitario dell'immobile.

Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nel caso specifico, i coefficienti da prendere in considerazione sono:

- Coefficiente di età e qualità dell'edificio= coeff. 0,70
- Coefficiente piano = coeff. 1,00
- Coefficiente in zone ambientalmente ottimali in medie città = coeff. 1,08
- Coefficiente per zone semicentrali = coeff. 1,20
- Coefficiente stato di conservazione = coeff. 0,85

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il valore unitario medio di mercato di immobili similari al bene in oggetto è pari a € 812,84.

Il valore unitario di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$€/mq 812,84 * 0,70 * 1,00 * 1,08 * 1,20 * 0,85 = €/mq 626,79$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, come prima determinata si ottiene il valore totale di stima sintetica:

$$V_{ms} = €/mq 626,79 * mq 166,53 = € 104.379,33$$

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



VALORE DI MERCATO DEL BENE =

€ 117.195,48 + € 79.800,00 + € 104.379,33

3

$V_m = (\text{€ } 117.195,48 + \text{€ } 79.800,00 + \text{€ } 104.379,33) / 3 = \text{€ } 301.374,81 / 3 = \text{€ } 100.458,27$

Valore immobile € 100.458,27



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI ... "Rimessa/ Autorimessa (C6) in Caltanissetta, consistenza 20 mq, in catasto fg. 126 p.lla 586 sub. 12".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3	166,53mq	0,00 €/mq	€ 100.458,27		
Bene N° 2 - Garage Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI	20,00mq	560,00 €/mq	€ 11.200,00		
Valore di stima:					€ 111.658,27

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gangitano Carlo Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale appartamento (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale garage (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale garage (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo geometrico appartamento (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta raccomandata (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 02/09/2019)

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3
 BENE NR. 1: Abitazione di tipo civile cat A/2. Appartamento sito al piano 3 di proprietà di
 posto su un unico piano con ingresso su via pubblica. BENE NR. 2: Box
 cat C/6 ubicato in un corpo separato dall'abitazione, XXXXXXXXXX
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 136, Part.
 586, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6
 Destinazione urbanistica: Da sopralluogo effettuato personalmente presso l'Ufficio Tecnico del
 Comune di Caltanissetta, la costruzione dell'immobile è iniziata nel dicembre del 1974 e
 ultimata il 02/09/1076. L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia nr. 31294/4700
 V° del 12/12/1973 e successiva Variante nr. 12246/2158 V° del 26/07/1976. L'agibilità ha nr.
 36424/6076 del 26/10/1977.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI
 ..."Rimessa/ Autorimessa (C6) in Caltanissetta, consistenza 20 mq, in catasto fg. 126 p.la 586
 sub. 12".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via G. A. Valenti nr. 72, scala A, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipo loggia immobile:	Appartamento (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 136, Part. 586, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6)	Superficie	166,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere mediocre in quanto lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie. All'interno non risultano esseri né rifiniture né materiali di pregio, ma materiali economici assicuranti abitabilità soddisfacente. Non è provvisto di riscaldamento anche se presenti tracce di vecchi impianti ormai dismessi ed è privo di impianto di condizionamento. Nella lavanderia è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è obsoleto.		
Descrizione:	BENE NR. 1: Abitazione di tipo civile cat A/2. Appartamento sito al piano 3 di proprietà di Scarantino Assunta disposto su un unico piano con ingresso su via pubblica. BENE NR. 2: Box cat C/6 ubicato in un corpo separato dall'abitazione, [REDACTED] .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta oggi abitato dalla sig. Scarantino Assunta.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - VIA G.A. VALENTI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Garage (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 586, Categoria C6)	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di manutenzione.		
Descrizione:	--"Rimessa/ Autorimessa (C6) in Caltanissetta, consistenza 20 mq, in catasto fg. 126 p.la 586 sub. 12".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal [REDACTED]		