
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Argentati Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2014 del R.G.E.

contro

*** **Omissis** ***

*** **Omissis** ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

Con udienza del _____, il sottoscritto Arch. Argentati Marco, con studio in Via Filippo Turati, 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email marco@argentati.eu, PEC marco.argentati@archiworldpec.it, Tel. 0934 597 211 , Fax 0934 597 211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via calì, 6

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è ubicato a San cataldo (CL) in via Calì, 6.

Esso, al momento del sopralluogo era distribuito su numero 3 (tre) elevazioni, piano terra, piano primo e piano secondo.

A piano terra erano presenti dei locali, attualmente adibiti a magazzino, al piano primo si distribuiva l'appartamento suddiviso in: cucina, soggiorno, wc. Al piano secondo, accessibile attraverso una scala con struttura in muratura, erano presenti le camere da letto ed un altro wc.

Le condizioni generali dell'appartamento si possono considerare buone

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via calì, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con le particelle nn. 3821, 3818, 3815 e con Vicolo Calì

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2000 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 3819 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Piano T-1
Dal 20/11/2002 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 3819 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Piano T-1
Dal 23/11/2002 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 3819 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Piano T-1
Dal 27/06/2007 al 10/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 3819 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	3819			A4	3	3,5		81,34	T-1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo lo scrivente, scortato dalle planimetrie catastali, verificava che tra quest'ultime e lo stato dei luoghi non vi era corrispondenza, sia nella distribuzione degli ambienti sia nel numero dei piani.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione, per l'omessa dichiarazione al Comune, l'acquirente potrà regolarizzare il tutto pagando una sanzione pari ad €. 258,00. Per quanto riguarda il piano in più, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, è emerso che l'immobile in oggetto è classificato come RU2 (Ristrutturazione Urbanistica a due piani), pertanto, parlando di un terzo piano, questo risulta allo stato totalmente abusivo e non sanabile. Pertanto, per regola, si dovrebbe procedere con la demolizione e con la rimessa in pristino dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1984 al 01/04/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio salvatore La Spina	23/08/1984	10541	9091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2000 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nino Italo Amico	01/04/2000	3083	2503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/11/2002 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nino Italico Amico	23/11/2002	11866	10165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2007 al 08/01/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nino Italico Amico	02/07/2007	10633	7792
		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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza è emerso, per l'immobile oggetto di esecuzione, che lo stesso non è conforme da un punto di vista urbanistico. Infatti, come descritto nella sezione apposita l'immobile al momento del sopralluogo si presentava con tre livelli fuori terra. Da indagini catastali risulta che l'immobile è accatastato solo per il piano terra ed il primo piano. Il secondo piano invece, oltre a non essere accatastato, da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di San Cataldo

risulta non regolamentare. Infatti, dalle suddette indagini è emerso che per la zona in cui ricade il suddetto immobile è consentita solo la realizzazione di due piani fuori terra. Da vari approfondimenti è risultato che il piano secondo è totalmente abusivo e per riportare l'immobile alla regolarità edilizia è necessario provvedere alla demolizione del suddetto piano.

Il sottoscritto CTU ha condotto delle indagini mirate all'acquisizione di notizie relativamente ai costi necessari per riportare il bene ad una condizione di regolarità urbanistica.

Ebbene, per fare ciò, bisogna innanzi tutto affrontare le spese di autorizzazione alla demolizione, le spese di demolizione e di trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, ricostruzione solaio di copertura inclinato, provvedere, una volta eseguita la demolizione, al nuovo accatastamento ed infine provvedere alla redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Di seguito il dettaglio delle spese da affrontare:

€. 3.500,00 spese di demolizione

€. 200,00 oneri di conferimento a discarica e trasporto a rifiuto

€. 3.500,00 ricostruzione manto di copertura inclinato

€. 500,00 Accatastamento

€. 300,00 Redazione APE

€. 300,00 Mancata comunicazione opere interne

€. 2.500,00 Direzione Lavori

per un totale di spese da affrontare pari ad €. 10.800,00

Calcolando una percentuale, pari al 20%, per imprevisti sulle opere di demolizione e ricostruzione, l'importo finale è pari ad €. 12.200,00

Nella sezione dedicata alla stima dell'immobile detto importo dovrà essere detratto dal valore di stima complessivo dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via calì, 6

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è ubicato a San cataldo (CL) in via Calì, 6. Esso, al momento del sopralluogo era distribuito su numero 3 (tre) elevazioni, piano terra, piano primo e piano secondo. A piano terra erano presenti dei locali, attualmente adibiti a magazzino, al piano primo si distribuiva l'appartamento suddiviso in: cucina, soggiorno, wc. Al piano secondo, accessibile attraverso una scala con struttura in muratura, erano presenti le camere da letto ed un altro wc. Le condizioni generali dell'appartamento si possono considerare buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 3819, Categoria A4. Valore di stima del bene: € 56.700,00. Per la stima si è utilizzato il metodo comparativo, cioè la stima è stata fatta sulla base di altre compravendite che nella stessa zona e per la stessa tipologia corrispondono alle caratteristiche dell'immobile in oggetto. Al valore di stima calcolato andranno detratte le somme necessarie per riportare il bene alle condizioni di regolarità urbanistica, come detto pari ad €. 10.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - via call, 6	126,00 mq	450,00 €/mq	€ 56.700,00	100,00	€ 56.700,00
Totale lotto:					€ 56.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 13/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Argentati Marco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it