

Firmato digitalmente da:

SCALIA ANGELO ANTONIO

Firmato il 25/08/2023 09:39

Seriale Certificato: 1806208

Valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Angelo Antonio Scalia - Esecuzione Immobiliare
40/2022 R.G.E.

promossa da

contro

Elaborato: PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO

Caltanissetta, 22 agosto 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Angelo Antonio Scalia

ORDINE DEGLI INGEGNERI
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
DOTT. ANGELO ANTONIO SCALIA
R. 1156

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

<i>INCARICO</i>		<i>pag. 4</i>
<i>LOTTO OGGETTO DI INDAGINE</i>		<i>pag. 4</i>
- <i>Caratteristiche costruttive prevalenti, condizioni e stato conservativo</i>		<i>pag. 4</i>
- <i>Sopralluogo</i>		<i>pag. 5</i>
<i>ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E COMPLETEZZA DEI DATI</i>		<i>pag. 6</i>
- <i>Completezza documentazione ex art.567</i>		<i>pag. 6</i>
- <i>Titolarietà</i>		<i>pag. 6</i>
- <i>Confini</i>		<i>pag. 7</i>
- <i>Dati catastali</i>		<i>pag. 7</i>
- <i>Cronistoria dati catastali</i>		<i>pag. 7</i>
- <i>Provenienze ventennali</i>		<i>pag. 7</i>
- <i>Formalità pregiudizievoli</i>		<i>pag. 8</i>
- <i>Dati catastali proprietà limitrofe</i>		<i>pag. 9</i>
- <i>Parti comuni</i>		<i>pag. 9</i>
- <i>Vincoli ed oneri condominiali</i>		<i>pag. 9</i>
- <i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>		<i>pag. 9</i>
- <i>Stato di occupazione</i>		<i>pag. 10</i>
- <i>Normativa urbanistica</i>		<i>pag. 10</i>
- <i>Regolarità edilizia</i>		<i>pag. 10</i>
- <i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>		<i>pag. 11</i>
<i>STIMA</i>	<i>pag. 11</i>	
- <i>Criteri di stima</i>		<i>pag. 11</i>
- <i>Consistenza – superficie convenzionale</i>		<i>pag. 12</i>
- <i>Valore di stima</i>		<i>pag. 13</i>



ALLEGATI

Allegato A - Verbale delle operazioni peritali

Allegato B - Ispezione ipotecaria

Allegato C - Estratto degli atti di matrimonio degli esecutati

Allegato D - Visura storica catastale appartamento

Allegato E - Planimetria Catastale appartamento

Allegato F - Elaborato grafico

Allegato G - Documentazione fotografica

Allegato H - Certificazione ex art.567 c.p.c.

Allegato I - Censimento in catasto lastrico solare

Allegato L - Visura catastale lastrico solare

Allegato M - Elaborato planimetrico lastrico solare

Allegato N - Attestazione prestazione Energetica (APE)

Allegato O - parcella delle Competenze Tecniche



INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Antonio Scalia, con studio in Caltanissetta in viale della Regione n. 97, telefono 3203297280 pec angeloantonio.scalia@ingpec.eu, è stato nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e, in data 13 Gennaio 2023 con provvedimento reso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

LOTTO OGGETTO DI INDAGINE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- * **Bene UNICO** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Redentore, 175, piano 7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI, CONDIZIONI E STATO CONSERVATIVO

L'immobile è ubicato a Caltanissetta, Via Redentore n.175.

Si tratta di una palazzina del centro Storico di Caltanissetta, con 7 piani fuori terra costruita presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso.

Il condominio è ben curato, il prospetto è stato rinnovato recentemente; l'androne di ingresso è luminoso e dotato di rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche; il vano scala è in discrete condizioni con pianerottoli adeguati e gradini in marmo venato.

All'appartamento si accede tramite un vano scala condominiale, dotato di ascensore.

L'appartamento, che si trova al 7° piano a destra salendo la scala, ha una consistenza complessiva di 120,00 mq lordo commerciali, ed un'altezza interna di 3,20 metri; la copertura dei vani è piana.

La proprietà comprende anche un terrazzo di circa 80 mq; si tratta in realtà di un lastrico solare, che risulta di proprietà dell'appartamento stesso, al quale si accede a destra salendo dalla scala condominiale. Risulta perfettamente soprastante l'appartamento in esame.

Non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

L'appartamento presenta buone potenzialità: dalla porta di accesso si accede direttamente in un corridoio distributivo. Sono presenti quattro vani oltre cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio oltre la già citata terrazza che costituisce parziale copertura dell'appartamento.

I vani sono ben areati ed illuminati mediante finestre o porte-finestre che offrono un panorama aperto sulla città e sull'entroterra siciliano.



Per la distribuzione degli spazi sopradescritta si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale allegate.

È necessario sottolineare lo stato di conservazione dell'immobile, ormai disabitato da almeno un decennio, che prima di essere utilizzato dovrà essere sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Danni di una certa rilevanza si riscontrano infatti in alcune parti intonacate dei soffitti che presentano distacchi diffusi che coinvolgono, in alcuni punti, anche le pignatte dei solai orizzontali di copertura. Con molta probabilità i danni rilevati sono stati causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante lastrico solare, oggi risolte dal recente ripristino dell'impermeabilizzazione e pavimentazione della detta terrazza.

L'intonaco delle pareti, invece, è diffusamente esfoliato e in molte zone leggermente fessurato; in alcuni punti localizzati si riscontrano anche modeste tracce di umidità.

La porta di ingresso è in legno tamburato color noce scuro del tipo economico così come le porte interne, in pessime condizioni. Gli infissi esterni, di vecchia fattura, sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, con gli avvolgibili in pvc.

I pavimenti sono in scaglie di marmo tipici del secolo scorso, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica in precarie condizioni d'uso ed anche i sanitari risultano in pessimo stato di conservazione (Vedi All. G - Documentazione fotografica).

È presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria ma, di vecchia fattura e inutilizzato da molti anni, non se ne garantisce il funzionamento. È altresì presente in bagno un recipiente in eternit collocato su un apposito solaio.

L'immobile è dotato impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed attacco fognario condominiale. Si rileva che gli impianti, adeguati all'uso dell'immobile, risultano vetusti e fuori norma. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali si sono svolte il 15 giugno 2023 alle ore 11:00 alla presenza del sig. _____, delegato dagli esecutari a seguito di contatti telefonici intercorsi con la proprietà.

Durante il sopralluogo si è provveduto ai rilievi fotografici e metrici dell'appartamento e della terrazza soprastante.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:45 con la lettura e firma del verbale. (Vedi All. A - Verbale delle operazioni peritali)



ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione, è emerso che:

- la planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi in termini di divisione interna;
- non risulta alcuna planimetria catastale del lastrico solare che, essendo di proprietà, necessita quindi di censimento in catasto. Si è provveduto alla redazione e presentazione di docfa presso l'Agenzia delle Entrate per il necessario aggiornamento. (All. I - Censimento in catasto lastrico solare).

Per espletare il mandato sono state richieste la visura e la planimetria dell'appartamento (Vedi All. E - Planimetria catastale e All. D - Visura catastale storica) ed è stato altresì consultato l'archivio dell'UTC del Comune di Caltanissetta per reperire informazioni sulla regolarità edilizia, ma non esiste alcun fascicolo in merito al condominio in oggetto.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene per 1/3 ciascuno ai seguenti esecutati:

6 di 13



CONFINI

L'immobile confina con la via Redentore, stradella interna, proprietà aventi causa , salvo più attuali confini (dati tratti dalla certificazione notarile).

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	435	15		A3	1	6,5		270,24 €	7	
	126	435	19*		F5		79		----	8	

* nuovo censimento in catasto

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Alla presente si allega la visura storica per immobile nella quale sono correttamente riportati i passaggi di proprietà e dalla quale si evince che:

- 30 giugno del 1987 impianto meccanografico
- il quadro tariffario è stato variato il 01/01/1992 e il 01/01/1994
- 11/02/1987 rettifica di intestazione all'attualità:

UR sede Caltanissetta registrazione Volume 273 n. 405 registrato in data 2 giugno 1987 dichiarazione di successione voltura n. 2121.1/2012 pratica CL0028694 in atti dal 22 marzo 2012

- 28/01/2012 denuncia (nei passaggi per causa di morte)

UR sede Caltanissetta registrazione Volume 9990 n. 594 registrato in data 27 aprile 2012 dichiarazione di successione voltura n. 3256.1/2012 pratica CL0040643 in atti dal 02 maggio 2012

- 21/08/2023 unità afferenti (lastrico solare)

UR sede Caltanissetta pratica n. CL0045653 in atti dal 22/08/2023 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE.3554019 del 21/08/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Come emerge dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Pilato di San Cataldo in data 4 ottobre 2022, il bene è intestato agli esecutati in ragione di 1/3 ciascuno ed è pervenuto agli stessi in forza dei seguenti titoli:

- in parte (la quota di 2/18 ciascuno) per successione legittima in morte del padre (dichiarazione di successione registrata a _____), al quale era pervenuto (per la quota di 9/18) per atto di vendita ai rogiti del notaio Giuseppe Ielo già di Caltanissetta del _____, rep.n. _____, registrato a Caltanissetta il _____, ivi trascritto il _____;
- in parte (la quota di 4/18 ciascuno) per successione legittima in morte della madre, giusta accettazione tacita di eredità trascritta a _____ il _____ ai nn. _____ (dichiarazione di successione registrata a _____, ivi trascritta il _____ e successiva dichiarazione di successione modificativa registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. _____, ivi trascritta il _____ ai nn. _____).
- Alla signora _____ era pervenuto in parte (la quota di 9/18) per atto ai rogiti del notaio Giuseppe Ielo già di Caltanissetta del _____, sopra citato e in parte (la quota di 3/18) per successione legittima in morte del coniuge _____, sopra citata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La già citata certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Pilato Di San Cataldo in data 4 ottobre 2022, riporta che nel ventennio **anteriore la data di trascrizione del pignoramento**, sull'immobile oggetto della presente certificazione, oltre al citato pignoramento, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. *Iscrizione contro n.*

Ipoteca giudiziale a favore di

per la proprietà di 1/3, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data _____ rep. _____, per un credito di Euro _____ e per il montante ipotecario di Euro _____;

Il Notaio Salvatore Pilato di San Cataldo evidenzia altresì

- che dalle visure ipotecarie effettuate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non risulta trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità del defunto in favore dei predetti eredi esecutati;
 - che detta accettazione (tacita) di eredità, se richiesta, potrà essere trascritta in forza dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta del _____ rep. _____, trascritto a _____ il _____.
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ai nn. _____, con il quale i predetti eredi/esecutari hanno alienato un altro immobile ereditario (e precisamente l'unità immobiliare censita al CF di Caltanissetta al foglio 126, particella 435 sub 2).

DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA

Gli immobili fanno parte di una palazzina in Caltanissetta, Viale Redentore n. 175, censiti al foglio 126 part.435 sub.15 (appartamento) e part.435 sub.19 (terrazzo).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto, essendo parte integrante di un condominio, come stabilito dalla normativa vigente, condivide con le altre unità immobiliari del palazzo, le scale, l'ascensore, le murature e le fondazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Rata condominiale: € 45 mensili

Debiti nei confronti del condominio: I proprietari hanno pagato quote condominiali ordinarie fino al 2021 nella misura di 2/3 di quanto dovuto. Dall'anno 2022 i pagamenti sono cessati, per cui risulta una situazione debitoria nei riguardi del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è vuoto e disabitato.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo gli elaborati allegati al PRG vigente del Comune di Caltanissetta, l'immobile ricade in zona A2 del PRG. Tale zona è regolata dagli artt.14 e 16 delle Norme di Attuazione vigenti, che di seguito si riportano.

Art.14

Zone A

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In base alle diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche le zone A sono distinte in Zona A1 - La città feudale e dell'Ottocento Zona A2 - La città postunitaria Zona A3 - Centri storici della campagna Zona A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana Zona A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo nella campagna In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Art.16

Zone A2

La città postunitaria Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città. In tali parti di città, malgrado talune recenti trasformazioni, sono ancora presenti numerosi edifici, soprattutto pubblici, le cui architetture costituiscono significative testimonianze dell'evoluzione stilistica che dal neoclassicismo è arrivata al razionalismo, attraverso le stagioni dell'eclettismo e del liberty. Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici. Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti, nonché gli interventi riguardanti le aree destinate nella variante generale ad attrezzature residenziali e di interesse generale. Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1. Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967, questo dato trova infatti, conferma nella data di presentazione della planimetria catastale protocollo n. 000001500-1962.
- Il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Per l'immobile in oggetto **NON è presente il certificato di abitabilità.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti se pur vetusti, sono realizzati sotto traccia e adeguati all'uso dell'immobile. Non risultano a norma ed infatti:

- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

L'immobile **NON** è dotato dell'attestato di prestazione energetica APE, e il sottoscritto lo ha redatto per adempiere al proprio incarico.



STIMA

CRITERI DI STIMA

La stima è stata condotta con l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Il bene è stato confrontato con beni simili di prezzo noto, sulla base di parametri rapportabili direttamente con il valore, dopo avere analizzato la domanda e l'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, e aver individuato una scala di prezzi noti per beni analoghi, espressi in termini di metro quadro commerciale, inteso come parametro unitario.

Il punto di partenza è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI di riferimento, relativi al 2° semestre dell'anno 2022, ad oggi disponibili, per la zona di Caltanissetta identificata con il codice C1 - Semicentrale (Via Vespri Siciliani, Redentore, Cascino) indicano per le Abitazioni di tipo Economico, categoria catastale A/3, un valore di mercato compreso tra 410,00 e 570,00 €/mq.

Considerando il mercato immobiliare del nisseno, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive prevalenti, le condizioni statiche, le finiture e lo stato di conservazione, la necessità di procedere alla esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'inesistenza di vincoli e servitù passive, nonché dei valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per l'appartamento in oggetto si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq 390,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: VESPRI SICILIANI, REDENTORE (P), G. CASCINO, PITRE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	720	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	570	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,1	1,6	L

CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

La cosiddetta superficie convenzionale si ottiene moltiplicando le superfici per un coefficiente riduttivo attribuito in base alla destinazione d'uso. Per l'appartamento il coefficiente è pari a 1, nello specifico per i balconi si adotta un coefficiente pari a 0,60. Per il lastrico solare posto al piano 8° si adotta un coefficiente pari a 0,25.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,39 mq	117,29 mq	1,00	117,29 mq	3,2 m	7
Balconi	4,81 mq	4,81 mq	0,6	2,88 mq		7
Totale appartamento				120,17 mq		
Terrazza	79,20 mq	84,61 mq	0,25	21,15 mq		8
Totale superficie convenzionale complessiva:				141,32 mq		



VALORE DI STIMA



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) Via redentore 175 93100 Caltanissetta NCEU Caltanissetta foglio di mappa n. 126, part. 435 sub 15	120,17 mq	390,00 €/mq	€ 55.114,80	100
Terrazza distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, foglio di mappa n. 126, part. 435 sub 15	21,15 mq			
Valore di stima arrotondato:				€ 55.000,00

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, 22 agosto 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Angelo Antonio Scalia

