

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zizzo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.687,40	12



All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Arch. Zizzo Giuseppe, con studio in Edmondo De Amicis, 106 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giuseppe.zizzo.arch@awn.it, PEC giuseppe.zizzo@archiworldpec.it, Tel. 339 56 45 932, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T-1-2

Fabbricato di civile abitazione su tre livelli sito in zona B1 del comune di Riesi (CL).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T-1-2

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 ai seguenti esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Lentini, a est con con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis **** e a ovest con Via Goldoni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,35 m	PT
Abitazione	36,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,95 m	P1
Sottotetto (autonomo)	37,00 mq	47,00 mq	0,33	15,51 mq	3,00 m	P2
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				110,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 0,28 Piano PT-1-2
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 117,75 Piano PT-1-2
Dal 13/08/2002 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi

	Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 105,36 Piano T-1-2
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	136		comune di Riesi	A4	1	4 vani	94 mq	105,36 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 11/01/2024, si rilevano delle modifiche alle planimetrie presenti in atti rispetto allo stato dei luoghi. Le modifiche rilevate, derivano da lavori effettuati dopo l'acquisto dell'immobile come dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo (vedi verbale).

Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna con l'apertura di un vano scala per l'accesso al piano primo, la chiusura di un vano finestra sul fronte di via Lentini e la costruzione di un vano servizi. Inoltre, nell'elaborato planimetrico presente in atti non esiste rappresentazione del piano terra.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si rendono necessarie due distinte procedure, una SCIA in sanatoria per i lavori eseguiti in difformità, da inoltrare al Comune di Riesi (CL) ed una pratica catastale DOCFA per variazione spazi interni da inoltrare agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tali operazioni sono stimate in € 4.200 per imposte, sanzioni ed incarico a professionista abilitato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta arredato dal mobilio degli esecutati

Il bene oggetto di causa versa in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Il bene non possiede parti comuni ad uso di altra proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di causa è costituito da tre piani fuori terra con esposizione nord-ovest prevalente. L'edificio addossato per due lati su altra proprietà è inserito in un tessuto urbano a maglia quadrangolare caratterizzato da edifici di tipo elencale. Esso costituisce del suo lotto la soluzione d'angolo tra le vie Goldoni e Lentini. Il bene, in struttura portante in muratura possiede un tetto in legno e tegole a falda unica. Le murature esterne risultano costituite da conci di pietra faccia a vista, mentre gli interni rifiniti in ogni loro parte, presentano al piano terra alcune infiltrazioni di umidità di risalita a carico degli intonaci delle murature. Gli infissi esterni si presentano del tipo scatolare in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne anche esse in alluminio preverniciato. Gli infissi interni sono costituiti da ante a battente in legno.

L'appartamento versa in buono stato di conservazione relativamente al contesto in cui è inserito. Possiede un accesso principale da Via Goldoni e un accesso secondario al vano cucina da Via Lentini. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da due unità a pompe di calore dotate di split a muro per il piano terra ed una per il piano primo. Possiede un impianto elettrico sottotraccia. L'altezza utile interna dei vani abitabili risulta di mt.3,35 per il piano terra e di mt.2,95 per il piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1979 al 02/12/1997	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1979	163	143



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	02/10/1982	10841	9480
		Registrazione			
Dal 02/12/1997 al 19/08/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA	02/12/1997	20	161
		Dal 19/08/2004 al 19/12/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
BARTOLI ANDREA	19/08/2004			3396	1074
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura prevede il pagamento dei seguenti tributi:

Tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00 Imposta di bollo € 59,00 Imposta ipotecaria nella misura di 0,50% dell'imponibile (prezzo di aggiudicazione)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 del PRG del comune di Riesi.

B1- Agglomerato urbano totalmente edificato, di recente costruzione, presenta un tessuto urbano regolare, con strade parallele e perpendicolari tra di loro (cardi-decumani) che delimitano isolati residenziali.

NORME- In attesa della redazione e dell'approvazione dei piani particolareggiati di recupero delle zone B, con concessioni singole sono consentiti interventi di demolizione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione per nuove costruzioni di lotti ineditati a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati millecinquecento, in questi casi:

a) gli interventi sugli edifici esistenti, quali demolizione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzazione di lotti ineditati aventi una superficie catastale non superiore a m² 120, possono realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: densità edilizia m³/m² 9,00 - altezza massima m. 11,00 (con piano terra non inferiore a m. 3,50);

b) nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a m² 120 e non superiore a m² 200 il volume massimo consentito è di m³ 1.000 e l'altezza massima di m. 11,00 (con piano terra non inferiore a m. 3,50);

c) nei lotti ineditati aventi una superficie superiore a m² 200 e non superiore a m² 1.500 l'edificazione è consentita con intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati: densità edilizia fondiaria: m³/m² 5,00; distanza minima tra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera e in ogni caso non inferiore a m. 10,00; distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera e in ogni caso non inferiore a m. 5,00; altezza massima assoluta consentita: HMAX m. 11,00; altezza piano terra m. 3,50; le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza; numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre ad eventuali piani mansarda o arretrati o seminterrati o interrati.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Volumi tecnici massimo 5%.

Portici massimo il 40% della superficie coperta del piano terra e prospicienti strade e spazi pubblici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto emerge dalle ricerche condotte presso gli archivi del comune di Riesi in data 11/01/2024 prot.18296, non risultano rilasciati titoli edilizi o altri titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di causa ed in particolare ai soggetti eseguiti ed ai precedenti proprietari.

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.

Non è stato possibile reperire il progetto originario in quanto trattasi di edificazione di tipo popolare dei primi del Novecento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione su tre livelli sito in zona B1 del comune di Riesi (CL).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.092,00

Per la valutazione del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere con metodologia sintettico-comparativa. In riferimento allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona in cui esso è allocato, assunto come parametro tecnico il metro quadrato e rilevato l'attuale più frequente ordinario prezzo unitario di mercato pari ad €400/mq. si stima il più probabile valore di mercato pari a €44.092,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T- 1-2	110,23 mq	400,00 €/mq	€ 44.092,00	100,00%	€ 44.092,00
				Valore di stima:	€ 44.092,00

Valore di stima: € 44.092,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 37.687,40

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 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zizzo Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 14 Foto - A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - B-Visure Catastali (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - C-Estratto di mappa e planimetria catastale (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - F-Altri Atti (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - D-Attestato urbanistico (Aggiornamento al 15/02/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione su tre livelli sito in zona B1 del comune di Riesi (CL). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 del PRG del comune di Riesi. B1- Agglomerato urbano totalmente edificato, di recente costruzione, presenta un tessuto urbano regolare, con strade parallele e perpendicolari tra di loro (cardi-decumani) che delimitano isolati residenziali. NORME- In attesa della redazione e dell'approvazione dei piani particolareggiati di recupero delle zone B, con concessioni singole sono consentiti interventi di demolizione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione per nuove costruzioni di lotti inedificati a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati millecinquecento, in questi casi: a) gli interventi sugli edifici esistenti, quali demolizione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzazione di lotti inedificati aventi una superficie catastale non superiore a m2 120, possono realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: densità edilizia m3/m2 9,00 - altezza massima m. 11,00 (con piano terra non inferiore a m. 3,50); b) nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a m2 120 e non superiore a m2 200 il volume massimo consentito è di m3 1.000 e l'altezza massima di m. 11,00 (con piano terra non inferiore a m. 3,50); c) nei lotti inedificati aventi una superficie superiore a m2 200 e non superiore a m2 1.500 l'edificazione è consentita con intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati: densità edilizia fondiaria: m3/m2 5,00; distanza minima tra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera e in ogni caso non inferiore a m. 10,00; distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera e in ogni caso non inferiore a m. 5,00; altezza massima assoluta consentita: HMAX m. 11,00; altezza piano terra m. 3,50; le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza; numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre ad eventuali piani mansarda o arretrati o seminterrati o interrati. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Volumi tecnici massimo 5%. Portici massimo il 40% della superficie coperta del piano terra e prospicienti strade e spazi pubblici.

Prezzo base d'asta: € 37.687,40

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.687,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Riesi (CL) - VIA GOLDONI, 36, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 136, Zc. comune di Riesi, Categoria A4	Superficie	110,23 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di causa versa in buono stato conservativo		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione su tre livelli sito in zona B1 del comune di Riesi (CL).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis ****.		

