

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Francesco LAURICELLA, il sottoscritto Dott.

Architetto Salvatore Pietro Panepinto, libero professionista, iscritto

all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n. 442, ed a quello

dei Periti presso il Tribunale di Caltanissetta, ad evasione dell'incarico

conferitogli di Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva immobi-**

liare n. 25/2022 R.G. Es. promossa da "BANCA NAZIONALE

DEL LAVORO S.p.A." contro

, ne espone le risultanze.

1) PREMESSA

In data 15/06/2022 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente

Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 25/2022 R.G. ES. promosso da

"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A." contro

In data 21/06/2022 veniva prestato il giuramento telematico utilizzando

apposito modello sottoscritto digitalmente e depositato; l'incarico asse-

gnato ha come oggetto i seguenti quesiti e richieste:

1) identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e

dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti

nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparati-

ve di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni

altra circostanza ritenuta utile;

2) *operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione attuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*

3) *specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni(eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storica artistica; di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; di eventuali debiti condominiali pregressi di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;*

4) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati) ;*

5) *verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*



6) *quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l.22/10/1971, n.865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;*

7) *dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita;*

8) *intervenire all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;*

9) *redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a **specifica e separata nota dedicata alla"notifica dell'atto peritale a parte debitrice"**, nota separata da*

trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osser-



vazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio del fascicolo e verifica della completezza dei documenti in esso contenuti, n°2 sopralluoghi, rilievi fotografici e planovolumetrici degli immobili, ricerche ed accertamenti tecnici presso gli uffici comunali e presso l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, relazione perizia di stima.

Dopo avere esaminato e verificato la completezza dei documenti contenuti all'interno del fascicolo, in data 30/06/2022 comunicavo, mediante raccomandata A/R n.20058599877-5 e PEC, l'inizio delle operazioni peritali a tutte le parti interessate, fissando il sopralluogo per il 06/07/2022. A seguito di richiesta effettuata dal Sig. _____ la data del sopralluogo veniva posticipata al 12/07/2022 (cfr. All.01 Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione e notifica dell'atto peritale); Pertanto, il 12/07/2022 alle ore 10.00 mi presentavo al civico n°12 di via Mussomeli del Comune di Caltanissetta per dare inizio alle operazioni peritali; qui risultava presente l'Avv. Antonino Salomone n.q. di Custode e la signora _____

_____ mentre assente la parte attrice.

Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia al rilievo dettagliato dell'immobile ubicato al piano secondo che all'esecuzione della documentazione fotografica; completate le operazioni sull'appartamento fissavo per il giorno 22/07/2022 altro sopralluogo presso il locale di sgombro sito al piano terra dello stesso fabbricato. In data 22/07/2022 alle ore 10.00 mi ripresentavo al civico n°12 di via Mussomeli del Comune di Caltanissetta per continuare le operazioni peritali; qui risultava nuovamente presente l'Avv. Antonino Salomone n.q. di Custode e la signora

... assente la parte attrice. Anche qui procedevo sia al rilievo dettagliato del locale di sgombro ubicato al piano terra che all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02 – Verbali di sopralluogo nn°1 e 2 - All. 03.1 e 03.2 – Rilievi Appartamento e Locale di Sgombro siti rispettivamente al piano secondo e al piano terra di via Mussomeli n°28 (già civico n°12) - All. 04.1-All. 04.2 - Documentazione fotografica).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.

Nei giorni seguenti, procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Caltanissetta, dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO**3.1 Identificazione degli immobili****Ubicazione del lotto (Appartamento e locale di Sgombro siti in Cal-**

tanissetta via Mussomeli n.12): l'appartamento in esame è sito al pia-

no secondo con ingressi sia a sinistra sia a destra salendo le scale di un

fabbricato ubicato in via Mussomeli n°12 del Comune di Caltanissetta,

mentre il locale di sgombro al piano terra dello stesso fabbricato.

Gli immobili fanno parte di un corpo di fabbrica costituito da un piano

terra adibito a magazzini e quattro piani in elevazione adibiti ad appar-

tamenti per civile abitazione.

L'appartamento risulta confinante a Nord con altro fabbricato, a EST

con via Cassetti, a SUD con via Mussomeli e a OVEST parte con altro

Fabbricato e parte con area esterna. Il locale di sgombro, invece, risulta

confinante a Nord con altra Ditta, a EST con via Cassetti, a SUD con

via Mussomeli e a OVEST parte con vano condominiale (cfr. All. 03.1

e 03.2 – Rilievo Appartamento e Locale di Sgombro - All.05 Stralcio

Catastale e Immagine Satellitare).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel centro storico di Caltanis-

setta e, precisamente, all'interno del perimetro della zona A1 "La città

Feudale e dell'Ottocento".

Dati catastali : l'appartamento e il locale di sgombro risultano censiti

al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 297** con il

mappale seguente:

- particella n°**349** sub.7 – via Mussomeli n.28 piani Terra e Secondo

categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita € 463,65; (cfr.

All 06– Documentazione Catastale).

3.2 Titolarità e provenienza

Lotto (Appartamento e Locale di Sgombro siti in Caltanissetta via Mussomeli n.12).

L'appartamento e il Locale di Sgombro appartengono per la quota di $\frac{1}{2}$

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù dell'**atto di compravendita** del 05/05/2004 rogante Notaio MAZZARA Gaspare, repertorio n°13584/4673, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 12/05/2004 al n.7448 R.G. e n.5620 R.P. e successivo atto di rettifica del 05/07/2004 rep.13791, trascritto il 04/08/2004 al n.11781 R.G. e n.8712 R.P., da potere di

A quest'ultima era pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà da _____ (titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione di beni) in virtù dell'atto di compravendita del 23/03/2001 rogante Notaio Grazia Fiorenza, repertorio n°18786, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 19/04/2001 al n.3955 R.G. e n.3398 R.P. A _____ (per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà) e _____ (per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà) l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 20/06/1991 rogante Notaio Catania Salvatore, repertorio

n°66641, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il

10/07/1991 al n.8110 R.G. e n.6833 R.P. da potere di ~



3.3 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente agli immobili in oggetto (cfr. All.08 - Ispezioni Ipotecarie):

Lotto (Appartamento e Locale di Sgombro siti in Caltanissetta via Mussomeli n.12)

1. Trascrizione n. registro part. 3398 e registro generale n.3959 del 19/04/2001 **nascente da atto di compravendita rogato dal notaio**

2. Trascrizione n. registro part. 5620 e registro generale n.7648 del 12/05/2004 **nascente da atto di compravendita rogato dal notaio Mazzara Gaspare in data 05/05/2004 repertorio n. 13584/4673. Trascrizione n.8712 del 04/08/2004.**

3. Iscrizione n. registro part. 2418 e registro generale n.11493 del 30/07/2004 **nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal notaio Cinnirella Giuseppe in data 28/07/2004 repertorio n. 38383/10528.**

4. Rettifica a trascrizione n. registro part. 8712 e registro generale



n.11781 del 04/08/2004 **nascente da atto di compravendita rogato dal notaio Mazzara Gaspare in data 05/07/2004 repertorio n. 13791.**

5. Trascrizione n. registro part. 2333 e registro generale n.2694 del 15/03/2022 **nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello-UNEP di Caltanissetta in data 16/02/2022 repertorio n. 144 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, sede Roma cf. 09339391006, contro**

3.4 Regolarità Edilizia

Lotto (Appartamento e Locale di Sgombro siti in Caltanissetta via Mussomeli n.12)

Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio sito nel Comune amministrativo e censuario di Caltanissetta ubicato in via Mussomeli ex n. 28 già n.12; l'area, come detto, ricade all'interno del centro storico di Caltanissetta e precisamente in **zona "A1" ossia La città feudale e dell'Ottocento.**

Gli interventi nel centro storico sono disciplinate dalle norme di attuazione del P.R.G..

Nello specifico si riportano alcune parti significative dell'art. 15 riguardanti la zona "A1" che impongono alcune limitazioni:

Art.15

Zona A1- La città feudale e dell'ottocento

Rientrano in tale classificazione le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con la città formatasi a partire dal periodo medievale e consolidatasi nei secoli successivi attorno alla croce di strade avente centro nella piazza Garibaldi nonché le parti, realizzate nella seconda metà dell'Ottocento..... omissis

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 comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

.....ommissis

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A1 un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi omissis.

*Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Caltanissetta risulta che il fabbricato è stato realizzato in conformità alla **licenza di co-***

struzione edilizia rilasciata con determinazione del 24/05/1956

n.2017-V[^] approvata dalla commissione edilizia nella seduta del

10/05/1956 verbale **n. 157 e variante esecutiva** (per la sopraelevazione

del secondo, terzo e quarto piano) rilasciata con determinazione del

23/02/1957 **n.6222/681-V[^]** approvata dalla commissione edilizia nella

seduta del 16/02/1957 verbale **n. 333** (cfr. All.07 – Documenti Ufficio

Tecnico).

Gli immobili non dispongono del certificato di abitabilità/agibilità,

pertanto, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come so-

stituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D.Lgs 25 novembre 2016

n.222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n.16/2016, **qualora**

si volesse ottenere il certificato di agibilità, per l'appartamento ogget-

to di causa, **occorrerebbe presentare** il modello di “Segnalazione Cer-

tificata per l'Agibilità” (SCA) presso gli uffici tecnici del Comune di

Caltanissetta. Il citato modello dovrà essere presentato da chi detiene il

titolo di proprietà e da un tecnico abilitato allegando la documentazione

di rito (certificazione catastale, documentazione di conformità sugli im-

pianti o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi della ex art. 7 D.M.

n.37/2008, attestato di prestazione energetica APE, collaudo statico o

perizia giurata,ecc.), e versando gli oneri dei diritti di segreteria. Volen-

do quantificare la spesa per l'ottenimento della SCA **complessivamen-**

te, tra consulenza tecnica e versamenti, può stimarsi pari a € 800,00.

Coerenze : da quanto riscontrato sia nella documentazione depositata

agli atti sia in quella acquisita dal sottoscritto presso le Pubbliche Am-

ministrazioni e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, è emerso

quanto segue:

1. Appartamento Piano Secondo

la planimetria dell'appartamento risulta pressoché coincidente sia con quella di progetto di variante del 1957 sia con quella catastale; le uniche difformità rilevate consistono: per quanto riguarda la pianta di progetto nel diverso posizionamento di un tramezzo tra il locale studio e l'attuale vano cucina, una diversa destinazione del vano adibito a cucina e la diversa posizione di una finestra di una camera da letto; le stesse difformità si riscontrano nella pianta catastale dove, inoltre, non risulta un vano adibito a wc posto tra il locale salotto soggiorno e l'attuale cucina (cfr. All. 03.1 – Rilievo appartamento; All.05 – Documentazione Catastale; All.07 - Documentazione Ufficio Tecnico). La regolarizzazione delle sopra citate difformità prevedono sia un aggiornamento della planimetria catastale sia la presentazione di una CILA "Tardiva" presso l'ufficio tecnico comunale con il pagamento di una sanzione; complessivamente la spesa, tra consulenza tecnica e versamenti, può stimarsi pari a € 2.000,00.

2. Locale di Sgombro piano terra - la planimetria del locale adibito a magazzino-deposito risulta pressoché coincidente sia con quella di progetto sia con quella catastale.

3.5 Descrizione degli Immobili

Lotto (Appartamento e Locale di Sgombro siti in Caltanissetta via Mussomeli n.12)

L'appartamento e il locale di sgombro, come detto in precedenza, fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro storico di Caltanissetta e costruito tra il 1956 e il 1957.

La palazzina, in cui risulta inserito sia l'appartamento sia il locale di sgombro, è costituita da un piano terra adibito a magazzini e quattro piani in elevazione adibiti ad edilizia residenziale.

Dal portone principale, posto su via Mussomeli n.12, attraverso la scala condominiale, si accede all'appartamento in esame ubicato al secondo piano con ingresso posto sia sul lato destro sia sul lato sinistro rispetto al pianerottolo.

L'articolazione dell'**appartamento** risulta così costituito: n.2 camere da letto, n.1 sala da pranzo, n.1 salone-soggiorno, n.1 ripostiglio dispensa, n.2 cucine, bagno, n.1 studio, doppio servizio, n.2 corridoi e, infine, n.4 balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 172,00 (escluso balconi) con un'altezza utile di m 2,90 (cfr. All 03.1 – Rilievo appartamento).

Il **locale di sgombro** è accessibile da un infisso basculante posto su via Casseti. Il locale è costituito da un unico ambiente con una superficie lorda complessiva di mq 17,90 e altezza variabile min. m 2,12 e max. m 3,26 cfr. All 03.2 – Rilievo Locale di Sgombro).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura; discreto lo stato di manutenzione.

Solai : sono realizzati con lame e tavelloni in discreto stato di manutenzione fatta eccezione per quello soprastante il locale adibito a studio in quanto presenta alcuni profilati ossidati probabilmente per



l'infiltrazione di acqua meteorica; il solaio soprastante il locale di sgombro è realizzato con volta a botte in muratura discreto lo stato di manutenzione.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in graniglia di marmo sia nell'appartamento sia nel locale di sgombro; solo nel bagno e nel locale ripostiglio-dispensa risulta presente una pavimentazione in monocottura. Buono lo stato di conservazione tranne per quello del locale di sgombro.

Pareti : le pareti interne sono in muratura intonacate, in parte, con ultimo strato di calce e, per la restante parte, con strato di gesso; buono lo stato di manutenzione dell'appartamento tranne la parte con accesso dalla porta di destra costituita dallo studio e dal locale adibito a cucina che necessita un ripristino di alcune parti distaccate e una tinteggiatura generale. Le pareti del bagno e del locale adibito a ripostiglio-dispensa sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza rispettivamente di m 2,00 e m 1,20, mentre, in cucina solamente una parete; discreto lo stato di manutenzione.

Infissi interni : costituiti da porte in legno tamburato e vetro di colore noce, senza nessun tipo di pregio, in discreto stato di manutenzione.

Infissi esterni : quelli dell'appartamento sono in parte in alluminio con vetro camera e in parte in legno con vetri semplici; discreto lo stato di manutenzione della parte di appartamento con ingresso dal lato sinistro mentre pessimo lo stato di manutenzione di quella con ingresso dal lato destro costituito dal locale adibito a studio, cucina, doppio servizio e locale adibito a salotto-soggiorno. L'infisso del locale di sgombro è in



ferro in discreto stato di manutenzione.

Impianto elettrico : l'appartamento presenta un impianto sottotraccia a 220 V conforme nella parte con accesso dal lato sinistro mentre **non conforme alle normative vigenti quello con ingresso dal lato destro.**

Il locale di sgombro non presenta impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento : l'appartamento presenta un impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e piastre radianti in alluminio; l'impianto risulta non funzionante da circa 8 anni.

Impianto idrico : a servizio dell'appartamento risultano presenti n.2 recipienti da 1000 litri posti sul terrazzo ed un recipiente in eternit nel doppio servizio; l'impianto risulta collegato alla rete cittadina. Il locale di sgombro non presenta impianto idrico.

Balconi : sono presenti n°4 balconi tre prospicienti via Cassetti rispettivamente di mq 1,84, mq 5,44 e mq 1,84 il quarto prospiciente via Mus-someli di 6,40 mq.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo, sia l'appartamento sia il locale di sgombro sono risultati **liberi.**

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

Spese condominiali : le spese ordinarie sono di circa € 20,00 mensili. Non è prevista, alla data attuale, nessuna spesa straordinari e non risultano debiti condominiali pregressi.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
--------------	----------------	--------	-------------------



Ab. Piano Secondo	172,00	1	172,00
-------------------	--------	---	--------

Balconi	15,52	0,3	4,66
---------	-------	-----	------

TOTALE	187,52		176,66
---------------	---------------	--	---------------

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
--------------	----------------	--------	-------------------

Locale di Sgombro P.T.	17,90	1	17,90
------------------------	-------	---	-------

TOTALE	17,90		17,90
---------------	--------------	--	--------------

Condizioni generali dell'appartamento : L'immobile presenta una mediocre esposizione e riceve luce diretta su due lati ; esso ricade in Zona "A1" del PRG ossia nel centro storico di Caltanissetta. L'area risulta dotata di servizi (farmacie, negozi, scuole, etc.) ma presenta un numero esiguo di parcheggi esterni e anche il collegamento con il tessuto urbano presenta le criticità tipiche dei centri storici.

Le condizioni generali in cui versa l'immobile sono discrete per la parte con ingresso dal lato di sinistra rispetto il pianerottolo della scala poiché ristrutturata circa 20 fa, mentre, **pessime per la porzione con ingresso dal lato di destra** costituito da studio, cucina, doppio servizio e soggiorno-salotto dove necessitano lavori di: riparazione della guaina del solaio sovrastante lo studio che causa infiltrazione d'acqua meteorica, il consolidamento della parte intradossale, il rifacimento di porzioni di intonaco, la messa a norma dell'impianto elettrico, la rimozione di un recipiente in eternit, la sostituzione degli infissi esterni e una tinteggiatura generale (cfr. All.04.1 – Documentazione Fotografica Appartamento).

Condizioni generali del locale di sgombro : anche il locale di sgombro presenta le criticità tipiche dei centri storici.



Le condizioni generali in cui versa sono mediocri; risultano assenti

tutti gli impianti (cfr. All.04.2 – Documentazione Fotografica Locale di Sgombro).

3.6 Valutazione energetica dell'appartamento

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica

(APE), pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente (cfr. All. 09 APE).

Lotto

(Appartamento sito in Caltanissetta via Mussomeli n°12)

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

- **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : Appartamento per civile abitazione inserito al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da un piano terra e n°4 elevazioni;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura, solai lame e tavelloni;

Anno di costruzione: tra il 1965 e il 1967;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/3;

- **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 642,50;

Superficie utile riscaldata: mq 140,66;

- **Dati climatici**

Comune: Caltanissetta;



Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;

Gradi Giorno: 1550;

Destinazione d'uso : E1.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 262,28 kWh/mc anno che colloca l'immobile in "CLASSE G".

E' stato inserito come intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile il "cappotto termico muri".

L'intervento sopra citato consentirebbe di migliorare la prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 235,57 kWh/mc anno portando l'immobile in "CLASSE F".

L'attestato di prestazione energetica sarà caricato sul portale siciliano dell'energia in prossimità dell'aggiudicazione così come richiesto dal G.E..

3.7 Stima Immobili

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli immobili sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A) : questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del "saggio medio di interesse". Stimando il canone



di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo.

Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto.

Infine, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene "al più probabile valore di mercato".

Metodo Sintetico Comparativo : questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell'Estimo, è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, banca dati dell'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare e Aste Giudiziarie) pervenendo ad una quotazione media.

Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Lotto

Appartamento sito in Caltanissetta

via Mussomeli n.12 – Piano Secondo

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento e per la zona



un canone di affitto di € 150,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.800,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.350,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,30 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 40.909,10.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agazia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 235,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 5%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, **difformità interna da regolarizzare** ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 223,25.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 176,66 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € 39.439,35.

Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato dell'appartamento che è pari a € **40.000,00 (euro quarantamila/00).**

Locale di sgombro sito in Caltanissetta

via Cassetti – Piano Terra

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di locale e per la zona un canone di affitto di € 20,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 240,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 180,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,30 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 5.454,55.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell' **Agenzia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 360,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 10%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, rifiniture, assenza di impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 324,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 17,900 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € 5.799,60.

Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato del locale di Sgombro che è pari a

€ 5.600,00 (euro cinquemilaseicento/00).

4) CRITICITA'

Come esposto al punto 3.5 "Regolarità Edilizia" e "Coerenze", della presente perizia, le criticità rilevate consistono nell'assenza del certificato di abitabilità e in alcune difformità rilevate tra l'attuale stato di fatto e la planimetria originaria di progetto e quella catastale. La regolarizzazione di tali criticità prevedono la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), la presentazione di una CILA "Tardiva" e l'aggiornamento della planimetria catastale (cfr. punto 3.5).

5) CONCLUSIONI

Da quanto esposto si determina il valore complessivo del lotto costituito dall'appartamento (€ 40.000,00) e dal locale di sgombro (€ 5.600,00) pari a : € 45.600,00 (euro quarantacinquemilaseicento/00); da cui sottraendo le spese sia per l'ottenimento della SCA (pari a € 800,00) sia per la regolarizzazione delle difformità rilevate (pari a € 2.000,00) si ottiene "IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO E DEL LOCALE DI SGOMBRO" PARI A € 42.800,00 (EURO QUARANTADUEMILAOTTOCENTO/00).

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza di vendita :

Lotto**Appartamento e locale di sgombro sito in Caltanissetta****via Mussomeli n.12 – Piano Terra e Piano Secondo**

- **numero esecuzione** : 25/2022 R.G. Es.;
- **definizione** : appartamento adibito a civile abitazione posto a piano secondo, con n.2 ingressi dal vano scala senza ascensore, composto da due camere da letto, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio-dispensa, due corridoi, un salotto-soggiorno, un doppio servizio, un cucinino, uno studio e quattro balconi, **libero**;
- **ubicazione** : Comune di Caltanissetta, via Mussomeli n.12;
- **consistenza** : superficie commerciale totale **appartamento mq 176,66 locale di sgombro mq 17,90**;
- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **2979** particella **349** subalterno **7**;
- **classe energetica** : l'appartamento è in classe **"G"**
- **PREZZO BASE D'ASTA** : € **42.800,00** (euro quarantaduemilaottocento/00)

ALLEGATI

- ALL.01 – Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia ai creditori procedenti ed intervenuti - Notifica dell'atto peritale alla parte debitrice;
- ALL.02 – Verbali di sopralluogo;



- ALL.03.1 – Rilievo Appartamento sito in Caltanissetta via Musso-meli n.12;
- ALL.03.2 – Rilievo locale di sgombro sito in Caltanissetta via Cassetti;
- ALL.04.1 – Documentazione fotografica Appartamento;
- ALL.04.2 – Documentazione fotografica Locale di Sgombro;
- ALL.05 – Stralcio Catastale – Immagine Satellitare;
- ALL.06 – Documentazione Catastale;
- ALL.07 – Documentazione Ufficio Tecnico;
- ALL.08 – Ispezioni ipotecarie presso Agenzia del Territorio di Caltanissetta;
- ALL.09 – APE Lotto Appartamento (Attestato di Prestazione Energetica);
- ALL.10 – Onorario e Nota spese.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Caltanissetta, li 23/09/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Pietro PANEPINTO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

