



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE. II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Formica Fiorella, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2016 del R.G.E. promossa da



Architetto Fiorella Formica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180713
pec: fiorella.formica@archiworld.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORMICA FIORELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 2494e485d928681a4443e94b22216052



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Operazioni peritali.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>16</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>16</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>Esecuzione Immobiliare 60/2016 del R.G.E.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.700,00.....</u>	<u>18</u>

Architetto Fiorella Fomica
 Studio Via F. Turati 22 (CL)
 cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworldpec.it

Durante le fasi di indagine si sono effettuate ricerche presso gli uffici della P.A. per verificare la legittimità urbanistica e la regolarità catastale degli immobili di cui trattasi, che sono risultate particolarmente complesse. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si sono condotte opportune indagini, compulsando esperti del settore immobiliare avvalendosi contestualmente, dalle indicazioni riportate nelle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

≡ **Bene N° 1** - Villetta a schiera ubicata a Caltanissetta (CL) - Via Balate n. 35

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:



Si precisa che l'immobile è stato realizzato secondo convenzione stipulata con il Comune di Caltanissetta, con la quale è stato assegnato il diritto di superficie ad un singolo che ha provveduto alla realizzazione dell'immobile come edilizia convenzionata. E che ancora oggi non è stata effettuata la trasformazione di tale diritto di superficie in proprietà, in quanto non essendo specificato nell'atto con cui i sig.ri [redacted] hanno acquistato l'immobile, il Comune di Caltanissetta conserva la proprietà del terreno sul quale esso insiste.

Altresi si fa presente che, già da tempo nella nostra realtà avente una numerosa percentuale di edilizia convenzionata, è diventata prassi e di semplice risoluzione tale problematica che consente attraverso un compenso economico da corrispondere al Comune, il riscatto dell'area e l'acquisizione della piena proprietà. Le modalità e la quantificazione di tale onere è specificato nei paragrafi successivi.

Architetto Fiorella Formica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180718
pec: fiorella.formica@archiworld.it

CONFINI

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera ed è posta in adiacenza alle particelle 504 e 539 del foglio 117, mentre in corrispondenza dei lati corti risulta delimitato dalle vie Balate e Romita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta a schiera	56,00 mq	66,50 mq	1,00	66,50 mq	2,70 m	Terra
Villetta a schiera	50,00 mq	60,50 mq	1,00	60,50 mq	2,70 m	Primo
Locale di deposito	20,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	Sottotetto
Cantina	40,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,30 m	Interrato
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				146,60		
				mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,60		
				mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1990 al 03/03/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 503, Zc. 1 Categoria A2 C12, Cons. 5,5 vari Rendita € 383,47 Piano T-1-2
Dal 03/03/2003 al 12/06/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 503, Zc. 1 Categoria A2 C12, Cons. 5,5 vari Rendita € 383,47 Piano T-1-2

I sig.ri [REDACTED] risultano proprietari dell'immobile identificato al foglio 117, particella 503.

Effettuando una visura storica della particella al catasto terreni, si evince che originariamente la particella risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED]. A seguito di un esproprio da parte del Comune di Caltanissetta e dell'assegnazione del diritto di superficie al sig. [REDACTED] e la realizzazione dell'immobile, quest'ultimo diventa proprietario dell'immobile, mentre il Comune di Caltanissetta mantiene la proprietà del suolo sul quale insiste l'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi	Dati di classamento	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Sezione 117	Foglio 117	503		1	A2	2	5,5 vari	128 mq totali; 126 mq escluso aree scoperte	383,47	T,1,2

Architetto Fiorella Formica
Studio Via F. Turati 22
cell: 348 9180718
pec: fiorella.formica@archiv



Corrispondenza catastale

In merito a quanto indicato nell'atto di pignoramento, questo risulta conforme con la planimetria catastale e con le previsioni di progetto autorizzato. In merito allo stato di fatto, si presentano delle difformità che sono state ampiamente descritte nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica e si configurano con la presenza di un tramezzo interno a piano terra ed una diversa collocazione del ripostiglio a piano primo. Si sottolinea che tali difformità non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, pertanto non comportano la necessità di effettuare un'aggiornamento della planimetria.

Nel piano sottotetto, allo stato di fatto, la distribuzione interna risulta differente rispetto alla planimetria, con la presenza di un bagno non autorizzato. Inoltre la scrivente ha riscontrato l'esistenza di un piano seminterrato con servizio annesso, che non risulta autorizzato. Per tali difformità la scrivente ha previsto il ripristino dello stato di fatto secondo le previsioni di progetto che sono in linea con la planimetria catastale. Pertanto la planimetria catastale non deve essere modificata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione si costituisce di una villetta a schiera realizzata nella metà degli anni '80. La struttura che lo caratterizza è intelaiata con un sistema di travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, con tamponature esterne e pareti divisionali interne in forati di diverso spessore. I prospetti sono interamente rifiniti con intonaco e pitturati di colore chiaro con fasce marroni. Gli infissi sono in alluminio e i serramenti in plastica. Lo stato di manutenzione dei prospetti è mediocre poiché in corrispondenza dei balconi vi sono dei punti d'infiltrazione d'acqua piovana che hanno generato lo sgretolamento di porzione dell'intonaco.

Al lotto si accede attraverso un cancello carrabile e ad un cancelletto pedonale entrambi elettrici. La corte antistante l'abitazione di circa 70 mq è interamente pavimentata e delimitata da muretti laterali che separano la proprietà dalle adiacenti villette a schiera, lateralmente vi sono delle aiuole con vegetazione mista e dei paletti per l'illuminazione esterna. E' presente un'ampia tettoia come posto auto coperto, realizzata con struttura in legno, tavolato e manto di tegole. Anche la corte retrostante presenta le medesime finiture con la presenza di un cancelletto pedonale in corrispondenza della Via Romita. L'attuale quota della corte retrostante è circa -2,70 m rispetto al piano terra, e questo dislivello viene superato, ad oggi, da una scala in muratura. Il piano seminterrato, interamente rifinito e ad oggi abusivo presenta un ampio vano, un bagno con servizi e doccia, e un ulteriore vano che ospita i serbatoi. Inoltre è possibile accedere ad un piano sottotetto, che non risulta conforme urbanisticamente e, come ampiamente descritto nell'apposito paragrafo, deve essere ripristinato secondo progetto autorizzato. La copertura è caratterizzata da un tetto in latero-cemento a due falde con manto di tegole.

Internamente le finiture sono di qualità media con pavimenti in piastrelle di ceramica differenti nei vari piani, pareti intonacate e rifinite con pittura lavabile; la cucina è realizzata con un sistema modulare in muratura; il bagno a piano terra è piastrellato fino ad un'altezza di circa 2 metri e presenta i servizi e una doccia; anche il bagno al piano primo risulta piastrellato fino ad un'altezza di circa due metri con servizi in stile moderno e una grande vasca idromassaggio. Le porte sono in legno tamburato in stile classico; la scala che collega il piano terra con il piano primo è in muratura con ringhiera in ferro, mentre la scala che collega il piano primo con il piano sottotetto è di tipo a chiocciola ed interamente in ferro. Il piano sottotetto risulta rifinito con le caratteristiche dell'abitazione, e in esso è stato ricavato un bagno abusivo con servizi e doccia.

Gli impianti sono distribuiti in tutti i piani dell'edificio e risultano sotto traccia per cui la sottoscritta, se pur avendone rilevato la funzionalità, non ha potuto valutarne lo stato di manutenzione.

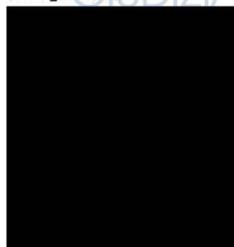
Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (FL)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworld.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltanissetta il
28/10/1945## e
successiva variante n.
11499 del 28/11/1984
(Allegato 2), con le quali
si autorizzava a realizzare
una casa unifamiliare
all'interno del Piano delle
Zone "Balate-
S.Petronilla", ai sensi
dell'art. 17 della L.R.
27/12/1978 n. 71 e
successive modifiche ed
integrazioni

Dal 03/03/2003



Presso ASTE GIUDIZIARIE® Data
Registrazione ASTE GIUDIZIARIE®
Presso ASTE GIUDIZIARIE® Data

Reg. gen.

Reg. N°

Atto di Compravendita

Rogante Data Repertorio N°
Notaio Salvatore Romano 03/03/2003 213531
Trascrizione

Presso Data Reg. gen.
Caltanissetta 10/03/2003 5415
Registrazione

Presso ASTE GIUDIZIARIE® Data Reg. N°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il sig. [redacted] per mezzo della Convenzione n. 2113, del 27/01/1984 e successive modifiche, stipulata con il Comune di Caltanissetta acquisisce il diritto di superficie dell'area originariamente individuata con la particella 16/b, al fine di realizzare la villetta unifamiliare oggetto della presente consulenza, come edilizia convenzionata. **Tale convenzione diventa effettiva con l'Ordinanza Sindacale n.320 del 22/11/1986 con la quale il Comune di Caltanissetta espropria per pubblica utilità il lotto di terreno alla sig.ra [redacted]**

In tal modo al sig. [redacted] viene rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 13075/2212-V° del 24/02/198 [redacted] rianti, con le quali si autorizzava a realizzare una casa unifamiliare all'interno del Piano delle Zone "Balate- S.Petronilla", ai sensi dell'art. 17 della L.R. 27/12/1978 n. 71 e s.m.i.

Successivamente, per mezzo di Atto di Compravendita n.213531 del 03/03/2003 redatto dal Notaio S. Romano di Caltanissetta, i sig.r [redacted]

[redacted] diventano gli attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Si precisa che se pur non risulta specificato nell'atto di compravendita che si allega (Allegato 7) i sig.ri [redacted] risultano ad oggi proprietari dell'immobi [redacted] Comune ne risulta proprietario.

Pertanto la scrivente ha provveduto a richiedere all'U.T.C. di Caltanissetta di pronunciarsi in merito alla procedura ed al compenso necessario al fine di determinare il riscatto dell'area in modo che gli eventuali acquirenti possano diventare proprietari effettivi non soltanto dell'immobile ma dell'intera area sulla quale esso insiste.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 13/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 27 (Caltanissetta)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiwo.it

ASTE GIUDIZIARIE
Iscrizioni

≡ **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2008
Reg. gen. 6777 - Reg. part. 1285
Quota: Intera
Importo: €
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formal [REDACTED]
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Alfredo Grasso
Data: 26/05/2008
N° repertorio: 16351

ASTE GIUDIZIARIE
Trascrizioni

≡ **Pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 06/06/2016
Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4776
Quota: intera
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda il Pignoramento Immobiliare, il cui importo per l'annotamento della formalità da cancellare è pari a Euro 262,00 circa, comprendente tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo.

Per ciascuna ipoteca si dovrà versare una somma comprendente un importo fisso di Euro 94,00 circa, Euro 59,00 circa per tasse ipotecarie, Euro 35,00 per bollo ed un importo pari a 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi, è inserito nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare per l'integrazione delle aree del Piano di Zona adottato con delibera consigliere n. 74 dello 04/11/1982. E' stato realizzato ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 che concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali per una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99. In tal senso è stata stipulata una convenzione in cui sono stati definiti i termini per l'assegnazione del diritto di superficie ad un privato, il rilascio della concessione Edilizia, i tempi e i modi di realizzazione dell'immobile. La legge prevede che: "L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, ne' su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22
cell: 348 9180718
pec: fiorella.fomica@archiwa.it

valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario. Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari".

Inoltre dalla Concessione Edilizia si evince che il progetto è stato realizzato ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni, con cui risulta: "riservata un'aliquota, non inferiore al 10 per cento e non superiore al 40 per cento, dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari. Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457". Quest'ultimo prevede che la superficie massima delle abitazioni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95 al netto dei muri interni ed estremi, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 13075/2212-V° del 24/02/1984** rilasciata dal Comune di Caltanissetta alla Ditta [REDACTED] e successiva variante n. 11499 del 28/11/ [REDACTED] re

una casa unifamiliare all'interno del Piano delle Zone "Balate- S.Petronilla", ai sensi dell'art. 17 della L.R. 27/12/1978 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni, **costituita da un piano terra e un piano primo destinati ad abitazione e da un sottotetto destinato a locale di sgombero, riserva idrica e stenditoio.**

E' stato successivamente rilasciato **Certificato di Abitabilità il 21/07/1987** che configura l'immobile come previsto da Concessione Edilizia costituito da:

Piano Terra: ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, lavanderia e ripostiglio;

Piano Primo: due vani utili, disimpegno, bagno W.C. e ripostiglio;

Piano Sottotetto: due locali, uno destinato a sgombero e l'altro a stenditoio-riserva idrica.

La scrivente, a seguito di ulteriori indagini, ha riscontrato l'esistenza di un'autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 del 30/04/2004 per una diversa distribuzione dei cancelli di accesso ai due lotti adiacenti a quello oggetto di consulenza, determinando in tal modo l'indipendenza di accesso ai tre lotti, che originariamente presentavano un unico accesso. Si precisa inoltre, che nel progetto si prevedeva la realizzazione dei cancelletti pedonali disposti su Via Romita, anche se nello stato di fatto, risulta una discordanza di quote rispetto al progetto originale. Tale anomalia ha determinato la

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (L. 1)
cell: 348 9180718
pec: fiorella.fomica@anchiworld.it



necessità di realizzare una scala sul prospetto secondario per consentire l'accesso al piano terra ma che ad oggi non risulta autorizzata.

Altresì si è rilevata la presenza di un **piano seminterrato anch'esso non autorizzato**. Per tali anomalie, nel paragrafo seguente, la scrivente ha previsto il rinterro di parte dell'area retrostante con il mantenimento della scala d'accesso al piano terra e la conseguente eliminazione dell'accesso al piano seminterrato dalla corte retrostante. Inoltre si prevede la possibilità di mantenere il piano che dovrà essere necessariamente interrato con accesso esclusivamente dall'interno dell'abitazione. Tutto ciò a seguito della relativa richiesta e rilascio di autorizzazione da parte dell'U.T.C..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

≡ **Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (Allegato 9)**

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a realizzarlo determinando la classe energetica E con EPgl 250,11 KWh/mqanno, e ha provveduto a caricare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 9 -APE e Ricevuta di avvenuta avvenuta deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia).

Esiste corrispondenza tra il progetto previsto dall'ultima Concessione Edilizia e lo stato di fatto in merito al piano terra, piano primo e piano sottotetto, con eccezione di alcune variazioni nelle aperture e nella presenza di un bagno ricavato nel sottotetto che non risulta autorizzato e per cui la scrivente ritiene necessario la demolizione ed il ripristino a mera destinazione di locale di sgombero, riserva idrica e stenditoio.

Durante le operazioni peritali la scrivente ha rilevato la presenza di un piano seminterrato con accesso pedonale dalla Via Romita. Si precisa che la C.E. e il successivo Certificato di Abitabilità, non prevedono in alcun modo l'esistenza di un piano seminterrato, bensì prevede che in corrispondenza del prospetto secondario il piano di calpestio esterno coincida con quello del piano terra. La consistenza attuale del piano seminterrato si configura come abuso non sanabile. Di seguito sono indicate le difformità riscontrate e i relativi interventi e previsioni di spesa necessari al fine di rendere l'immobile urbanisticamente conforme:

Piano Seminterrato:

1)l'esistenza di tale piano non è prevista da progetto pertanto al fine di renderlo conforme è necessario ripristinare lo stato interrato e in seguito richiedere adeguata autorizzazione per il mantenimento dello stesso, attraverso:

- la chiusura dell'accesso al piano seminterrato in corrispondenza del cortile retrostante;
- realizzazione di un muro di contenimento raccordato alla scala esistente e posto ad una distanza di circa due metri dal filo dell'edificio con conseguente riempimento di terreno, diventando in tal modo piano interrato, con l'applicazione di uno strato impermeabilizzante lungo l'intero muretto e la previsione degli adeguati sistemi di scolo delle acque piovane;
- realizzazione di un progetto e richiesta di autorizzazione delle opere descritte.

La scrivente al fine di rendere l'immobile conforme urbanisticamente, e in merito agli interventi precedentemente descritti prevede una spesa presuntiva di circa **12.500 Euro** comprese le spese tecniche.

Piano Sottotetto:

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 - C.T.
cell: 348 9180718
pec: fiorella.fomica@archiwork.it



2) esistenza di un bagno non autorizzato ed accesso ad un sottotetto non accessibile, pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso

- demolizione del bagno e ripristino della consistenza originaria;
- chiusura della porta che consente l'accesso ad un'area del sottotetto che da progetto non risulta abitabile.

Tali interventi sono presuntivamente quantificati dalla scrivente in **Euro 3.500,00**.

Tettoia posto auto cortile principale:

3) la scrivente non ha riscontrato l'esistenza di alcuna autorizzazione relativa alla tettoia antistante l'abitazione, pertanto ritiene opportuno con un semplice intervento di parziale smontaggio trasformarla in pergolato, il cui mantenimento non prevede alcuna autorizzazione.

- smontaggio del manto di copertura costituito da tegole, guaina e tavolato.

Tale intervento, prevedendo la possibilità di recupero del materiale, ammonta presumibilmente a circa **Euro 1.500,00**.

Impianti:

4) la sottoscritta presso l'U.T.C. non ha riscontrato la presenza delle certificazioni degli impianti, ma avendo acquisito Certificato di Abitabilità si può considerare che alla data del relativo rilascio l'immobile fosse perfettamente conforme alle prescrizioni di legge. Gli impianti sono interamente sotto traccia, e se pur funzionanti, non è stato possibile verificarne lo stato di manutenzione e pertanto la scrivente prevede una spesa presuntiva di **Euro 2.500,00** necessaria per la verifica degli stessi e l'eventuale messa a norma.

Prospetto:

5) diversa distribuzione di alcune aperture sul prospetto principale rispetto alle previsioni di progetto, che può essere regolarizzata da una semplice presentazione di elaborati tecnici dello stato di fatto. Tale operazione può essere svolta contestualmente alla richiesta di autorizzazione del punto 1) pertanto risulta già computata nelle relative spese tecniche.

In definitiva la scrivente ha determinato una **stima presuntiva di spesa di circa Euro 20.000,00** al fine di **rendere l'immobile urbanisticamente conforme**, che sarà decurtata dal valore complessivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile essendo una villetta unifamiliare non prevede oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta a schiera ubicata a Caltanissetta (CL) - Via Balate n. 35

Trattasi di una villetta a schiera unifamiliare sita all'interno di una zona di espansione residenziale del Comune di Caltanissetta. Posta tra la Via Romita e la Via Balate, alla fine degli anni '80 è stata realizzata come edilizia convenzionata prevista dal Piano delle Zone "Balate-S.Petronilla". L'edificio con copertura a falde, presenta una consistenza di circa 166 mq netti distribuiti su quattro livelli, di cui i due intermedi risultano residenziali, il sottotetto destinato a deposito e il seminterrato a cantina (quest'ultimo ad oggi non autorizzato).

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworld.it

L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale entrambi elettrici. La corte di pertinenza è costituita da un'area antistante l'abitazione in cui è stata realizzata una tettoia in legno ad oggi non autorizzata. La corte retrostante l'abitazione, in corrispondenza alla la via Romita, che da progetto dovrebbe coincidere con la quota piano terra, nello stato di fatto risulta a quota più bassa, consentendo l'accesso diretto al piano seminterrato, la cui regolarità urbanistica è dettagliatamente descritta nell'apposito paragrafo.

Il piano terra, di circa 56 mq netti, si costituisce di un ingresso con scala di accesso al piano superiore, un ampio soggiorno, una cucina-stanza da pranzo, un ripostiglio e un doppio servizio. Dal sottoscala si accede al piano seminterrato costituito da un ampio vano, un bagno e una stanza con cinque serbatoi di circa 1000 litri d'acqua ciascuno, con autoclave.

Il piano primo, di circa 50 mq netti, si costituisce di due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e di una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano sottotetto. Quest'ultimo, di circa 20 mq netti, è caratterizzato dalla presenza di due vani con bagno abusivo, e in aggiunta un vano tecnico non abitabile la cui altezza varia da 0,90 m a 1,90 m.

Si precisa che nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto e delle spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle previsioni di legge, che saranno decurtate nella determinazione del valore finale.

Ad oggi l'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 503, Zc. 1, Categoria A2

Come ampiamente specificato, l'immobile è stato realizzato come edilizia convenzionata, con la cessione del diritto di superficie da parte del Comune ad un privato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo all'intera proprietà dell'immobile in oggetto e per non incorrere nelle molteplici problematiche giuridiche relative alla tematica della proprietà superficiaria, la scrivente ha ritenuto indispensabile richiedere ufficialmente al Comune di Caltanissetta di quantificare la spesa necessaria per il riscatto del diritto di superficie e determinare la congruità del prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata.

L'U.T.C., con attestazione prot. 82744 del 04.10.2017 (Allegato 8), ha determinato che in merito al caso specifico non è stato possibile procedere sulla base dei criteri applicativi stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 490 del 30/05/2016, per la verifica del prezzo massimo di cessione dell'immobile, in quanto nella convenzione non risulta indicato il prezzo di prima vendita, e pertanto non ne risulta vincolato.

Al fine di determinare una trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminare il vincolo relativo alla definizione del prezzo massimo al quale l'immobile dovrebbe essere venduto, si fa riferimento al comma 45 all'art. 31 della L.R. n. 448 del 23.12.1998 che prevede il pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura proporzionale al valore di esproprio. Tale determinazione si basa sui criteri applicativi stabiliti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 16/02/2017; in merito alla superficie dell'edificio in oggetto, autorizzato con C.E. n. 13075/2212V[^] del 24/02/1984, l'importo calcolato dall'Amministrazione è di circa 5.200,00, che con l'onorario del notaio e i costi per il rilascio della certificazione di destinazione d'uso possono presumibilmente quantificarsi in circa Euro 8.000,00.

Si precisa che avviando e concludendo l'iter necessario per il riscatto dell'area, all'eventuale acquirente sarà attribuita l'intera proprietà del bene oggetto di consulenza. In definitiva la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una valutazione dell'immobile tenendo conto del

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 - Caltanissetta
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiwor

più probabile valore di mercato che esso assumerebbe considerando l'intera proprietà, decurtando le spese necessarie calcolate dal Comune di Caltanissetta per il riscatto dell'area.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto oggetto di stima è caratterizzato da una villetta a schiera unifamiliare distribuiti su tre piani fuori terra e uno interrato, con una piccola corte annessa, sito all'interno del tessuto abitativo dalle Città di Caltanissetta. Configurandosi come tipologia particolarmente diffusa all'interno del mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene che al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, sia corretto applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona di riferimento, indica un range di valori per le ville al mq tra i 730,00 Euro e i 1.050,00 Euro. La scrivente avendo analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed avendo effettuando un'accurata indagine di mercato, ritiene che l'immobile possa riscontrare una discreta appetibilità sul mercato, pertanto ritiene opportuno applicare il valore di **960,00 Euro/mq** per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di esecuzione.

Avendo individuato la superficie convenzionale che tiene conto dei rispettivi apporti quantitativi che genera ogni singolo elemento che lo costituisce, di 146,60 mq, applicando il valore unitario precedentemente individuato, la scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile è in c. t. di 140.700,00 Euro, al quale sono decurtate le spese presuntive necessarie per rendere l'immobile urbanisticamente e catastalmente conforme.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Caltanissetta (CL) - Via Balate n. 35	146,60 mq	960,00 €/mq	€ 140.700,00	100,00	€ 140.700,00
				Valore di stima:	€ 140.700,00

Valore di stima: € 140.700,00

In merito alle considerazioni fatte sulle spese presuntive necessarie al fine di rendere l'immobile urbanisticamente conforme che ammontano presumibilmente a circa Euro 20.000,00, ed alle spese necessarie per il riscatto dell'area e della trasformazione del diritto di superficie nell'intera proprietà dell'immobile che ammontano a circa Euro 8.000,00, la scrivente ha ritenuto opportuno **destrarre dal valore di stima individuato, la spesa complessiva di circa Euro 28.000,00**, che si configura con un deprezzamento percentuale di circa:

Deprezzamento del 20,00 %

Pertanto il valore finale di stima al netto delle spese, risulta essere:

Valore finale di stima: (€ 140.700,00 – € 28.000,00) = **€ 112.700,00**

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworld.it

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 10/10/2017

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Corredo Fotografico
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Ultima Concessione Edilizia
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestazione della determinazione dell'importo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE- Attestazione di Prestazione Energetica con ricevuta avvenuto deposito presso il portale del Catasto Energetico Regione Sicilia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO**Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - Via Balate n. 35**

Trattasi di villetta a schiera unifamiliare sita all'interno di una zona residenziale di espansione del Comune di Caltanissetta, posta tra la Via Romita e la Via Balate e realizzata come edilizia convenzionata prevista dal Piano delle Zone "Balate-S.Petronilla" alla fine degli anni '80. L'edificio con copertura a falde, presenta una consistenza di circa 126 mq netti distribuiti su tre livelli fuori terra e in aggiunta un vano seminterrato. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale entrambi elettrici. La corte di pertinenza è costituita da un'area antistante l'abitazione in cui è stata realizzata una tettoia in legno ad oggi non autorizzata. La corte retrostante l'abitazione, da progetto autorizzato dovrebbe coincidere con la quota piano terra, mentre nello stato di fatto risulta a quota più bassa in corrispondenza alla la via Romita, con accesso diretto al piano che ad oggi, abusivamente, risulta seminterrato, la cui regolarità urbanistica sarà dettagliatamente descritta nell'apposito paragrafo.

Il piano terra, di circa 56 mq netti, si costituisce di un ingresso con scala di accesso al piano superiore, un ampio soggiorno, una cucina-stanza da pranzo, un ripostiglio e un doppio servizio. Dal sottoscala si accede al piano seminterrato costituito da un ampio vano, un bagno e una stanza con cinque serbatoi di circa 1000 litri d'acqua ciascuno, con autoclave. Il piano primo, di circa 50 mq netti, si costituisce di due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e di una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano sottotetto. Quest'ultimo, di circa 20 mq netti, è caratterizzato dalla presenza di due vani con bagno abusivo, e in aggiunta un vano tecnico non abitabile la cui altezza varia da 0,90 m a 1,90 m. Si precisa che nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente terrà conto dello stato di fatto e delle spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle previsioni di legge, che saranno decurtate nella determinazione del valore finale.

Ad oggi l'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 503, Zc. 1, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi, è inserito nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare per l'integrazione delle aree del Piano di Zona adottato con delibera consigliere n. 74 dello 04/11/1982. E' stato realizzato ai sensi dell'art 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 che concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali per una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99. In tal senso è stata stipulata una convenzione in cui sono stati definiti i termini per l'assegnazione del diritto di superficie ad un privato, il rilascio della concessione Edilizia, i tempi e i modi di realizzazione dell'immobile. La legge prevede che: "L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, ne' su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario. Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P. 07/07/2009



abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari". Inoltre dalla Concessione Edilizia si evince che il progetto è stato realizzato ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni, con il quale risulta: "riservata un' aliquota, non inferiore al 10 per cento e non superiore al 40 per cento, dell' area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari. Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l' edilizia popolare, salvo l' osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457". Quest'ultimo prevede che la superficie massima delle abitazioni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

Prezzo base d'asta: € 112.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Fiorella Fomica
Studio Via F. Turati 22 (CL)
cell: 348 9180718

pec: fiorella.fomica@archiworldpe.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo per la vendita e la compravendita di beni immobiliari. Ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009