

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE EE. II.
GIUDICE dell'esecuzione DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri Fonti, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da:

****Omissis****

contro

****Omissis****

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA	3
LOTTO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
TITOLARITÀ	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
DATI CATASTALI	5
PARTI COMUNI	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	5
NORMATIVA URBANISTICA.....	6
REGOLARITÀ EDILIZIA	6
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	6
STIMA	7
STIMA A COMPARAZIONE.....	7
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	7
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	7
STIMA PER COMPARAZIONE	7
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	8

INCARICO

Con udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Dott. Arch. Dimitri Fonti, con studio in Via XX Settembre n° 27 - 93100 - Caltanissetta (CL), email: fontidimitri@gmail.com, PEC: dimitri.fonti@archiworldpec.it, cell. 320 4555052, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 13/03/2024 lo stesso accettava l'incarico prestando giuramento telematico, utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene – Immobile residenziale ubicato a Caltanissetta – Via Suterese n° 6 – piano 2°
(Coord. Geografiche: 37°29'31.09"N - 14° 3'49.65"E)

LOTTO

DESCRIZIONE

Il bene appartiene ad un fabbricato sito all'interno del centro storico del comune di Caltanissetta, la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo ivi compresi uffici pubblici e scuole.

Quest'ultimo consiste in tre elevazioni fuori terra. Il fabbricato si affaccia sulla via Suterese, sulla via Marrocco e sulla via Re D'Italia.

L'immobile, avente destinazione d'uso residenziale, occupa una quota parte del piano secondo, ha una superficie netta calpestabile pari a circa mq 106,00 ed una superficie lorda complessiva pari a mq 133, lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 296, part. 690 Sub 10, categoria catastale A/3, vani 6, rendita 292,83 €.

L'accesso all'immobile è consentito dalla via Suterese al civico n° 6 attraverso un portone che dà accesso al vano scala comune che consente l'accesso ai vari piani del fabbricato.

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio sottoscala, un corridoio e tre vani destinati a camere da letto; inoltre sono presenti quattro balconi di cui tre con affaccio sulla via Marrocco ed uno con affaccio sulla via Re D'Italia.

Le finiture sono di scarsa fattura e le condizioni dell'immobile appaiono in cattivo stato manutentivo, si può notare come nei soffitti vi siano delle lesioni causate da vetustà dell'immobile e da infiltrazioni d'acqua, la pittura delle pareti e dei soffitti, in alcune parti dell'immobile, si è scrostata, le piastrelle della cucina e del servizio igienico sono in parte distaccate; nell'ingresso ed in altre pareti dell'immobile vi è la presenza di alcune lesioni dovute alla vetustà della costruzione e molto probabilmente ad assestamenti statici del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato, l'impianto elettrico non risulta adeguato a quanto prescritto dalla vigente normativa, l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a metano, anch'esso non risulta adeguato alla vigente normativa, mentre per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un vecchio scaldacqua elettrico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

****Omissis****

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la via Suterese, a Sud con la via Re D'Italia e a Est con la via Marrocco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Civile abitazione	106,00 mq	133,00 mq	100%	133,00 mq	2
Balconi scoperti		8,40 mq	25%	2,10 mq	
Totale superficie convenzionale:				135,10 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I riferimenti catastali sono stati verificati e ritenuti validi.

DATI CATASTALI

Di seguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

Catasto fabbricati											
Dal 30/06/1987 al 03/04/1991											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	296	690	10	1	A/3	2	5,5 vani	--	1.749 Lire	2	--
Dal 03/04/1991 al 29/06/1998											
--	296	690	10	1	A/3	2	5,5 vani	--	292,83 €	2	--
Dal 29/06/1998 al 09/11/2015											
--	296	690	10	1	A/3	2	6 vani	--	292,83 €	2	--
Dal 09/11/2015 ad oggi											
--	296	690	10	1	A/3	2	6 vani	133 m ²	292,83 €	2	--

Corrispondenza catastale

Al momento delle operazioni peritali è stata riscontrata la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale.

PARTI COMUNI

Il fabbricato non è costituito in condominio di conseguenza gli accessori e/o pertinenze vengono regolamentati dal codice civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante, i solai presumibilmente in travi di legno in latero-cemento, tompagni e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento.

Le finiture sono di scarsa fattura e le condizioni di manutenzione appaiono scadenti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e le porte interne sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ESTREMI ROGITO
Atto di compravendita del 14/05/1991 rogante notaio Giuseppe Ielo rep. 149205, trascritto in data 15/05/1991 ai nn. 5856/5058.
Atto di compravendita del 11/12/2008 rogante notaio Mario Barabbino rep. 28.238, trascritto in data 15/12/2008 ai nn. 16606/11895.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie presenti all'interno del fascicolo effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NOTA DI TRASCRIZIONI DEL 09/01/2024

Registro Particolare 277; Registro Generale 307

a favore: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Caltanissetta via Suterese n°6A in catasto foglio 296 part. 690 sub. 10, piano secondo.

Contro: ****Omissis****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Caltanissetta via Suterese n°6A in catasto foglio 296 part. 690 sub. 10, piano secondo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata A1: *“la città feudale e dell’ottocento”*.

L’immobile ricadendo in zona A1 del Piano Regolatore del Comune di Caltanissetta è soggetto al vincolo storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca documentale, effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, non è stata riscontrata documentazione a riguardo che attesti la conformità edilizia in quanto la costruzione risulta antecedente al 1942. L’immobile non è dotato del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato di Agibilità;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

Dovendo procedere alla valutazione dell'unità immobiliare in base al prezzo di mercato si utilizzeranno i parametri medi, desunti dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località ove le stesse sono ubicate, applicati alle superfici.

Lo scrivente al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale ha applicato due metodi di stima, entrambi basati sulla ubicazione del bene, sull'orientamento, sulla luminosità, sulla qualità delle finiture, sul grado di manutenzione, volti a fornire due valori da utilizzare per il calcolo del valore medio (inteso come media aritmetica)

I metodi adottati sono:

STIMA A COMPARAZIONE

Tale stima si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie riportate dai quotidiani locali negli annunci economici e da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzatesi.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale stima si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, anche se presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di riferimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il valore della superficie commerciale, ossia la superficie vendibile, viene determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (murature perimetrali incluse) e delle superfici scoperte dei balconi, terrazze e cortile di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale	Sup. lorda [mq]	Coeff. incidenza	Sup. comm. [mq]
Abitazione di tipo economico	133,00	100%	133,00
Balconi scoperti	8,40	25%	2,10
Superficie commerciale totale			135,10

Quotazione immobiliare (O.M.I.)

Di seguito le quotazioni di mercato desunti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località di riferimento:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – 2° SEMESTRE 2023 – ELABORAZIONE DEL 09/08/2024								
Regione	Prov.	Comune	Zona	Tipologia (Stato conservativo normale)	Valore Mercato (€/mq) sup. lorda		Valori Locaz. (€/mq x mese) sup. lorda	
					Min	Max	Min	Max
Sicilia	CL	Caltanissetta	B2	Abitazione di tipo economico	160	240	0,80	1,20

STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte e sulla base dei dati forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si può affermare che per immobili simili il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 160,00 a 240,00 €/mq; trattandosi di un'abitazione posta al piano secondo con accesso da un vano scala comune e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore di mercato pari a 160,00 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

V = Valore dell'immobile

$$V = 160,00 \text{ €/mq} \times 135,10 \text{ mq} = \text{€ } 21.616,00$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo del più probabile valore di mercato attraverso la metodologia della capitalizzazione dei redditi che considerasse l'effettiva redditività erogata dal bene immobile.

Da indagini di mercato, sono stati rilevati canoni di affitto per immobili di uguali caratteristiche il cui reddito lordo è tra € 1.296,96/1.945,44 annui.

Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 1.296,96 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfritto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 22%.

Il reddito netto ammonta a € 1.296,96 x 0,78 = € 1.011,63; Il valore V = € 1.011,63/0,060 = € **16.860,48**

Mediando i due valori si ha:

$$V = (21.616,00 + 16.860,48) / 2 = \text{€ } 19.238,24$$

Valore medio del bene: € **19.238,24**

Identificativo immobile	Superficie commerciale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione del reddito	Valore medio del bene
Abitazione di tipo economico (Foglio 296 – Part. 690 – Sub. 10)	135,10 mq	€ 21.616,00	€ 16.860,48	€ 19.238,24
Totale lotto:				€ 19.238,24

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 11/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Arch. Dimitri Fonti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 Visura catastale;
- ✓ Allegato 3 Planimetria catastale;
- ✓ Allegato 4 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ✓ Allegato 5 Nota Ufficio Tecnico Comunale.