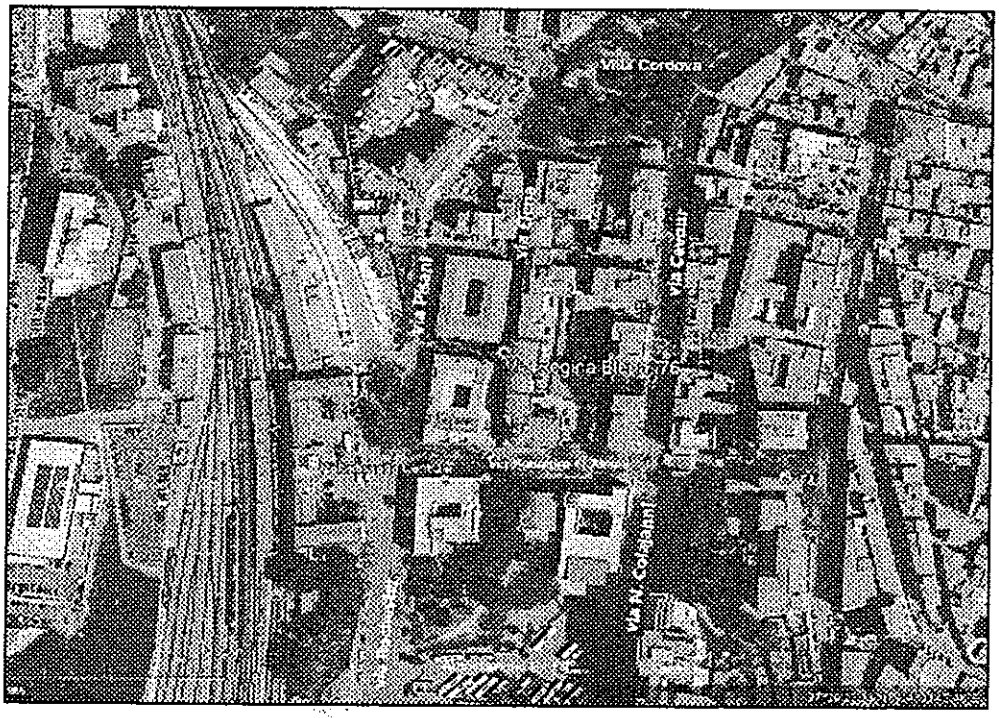
Ing. Maurizio MELA

Progettazioni e Direzione Lavori Civili – Industriali –Agrari. Restauri e Consolidamenti – Analisi strutturali - Geotecnica -. Stime Consulenze Tecniche - Sicurezza Cantieri - Gestione Sicurezza – Formazioni sulla Sicurezza – Prevenzione Incendi - -Docenze - c.da Pian del Lago sn. – Tel. 0934 565007- Mobile: 338 9978769 - email: ingegneriaforense.mela.maurizio@gmail.com- *93100 CALTANISSETTA*

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI




## *RELAZIONE DI STIMA*

***Esecuzione Immobiliare N. 13/2018 R. G.Es.***

**G.E.: Dott. Francesco LAURICELLA**

**Promossa da:**

[redacted]

***CONTRO***

[redacted]

***Caltanissetta, 05 ottobre 2022***

Spazio riservato alla Cancelleria

***L'esperto del Giudice***
***Dott. Ing. Maurizio MELA***

Firmato digitalmente da
**MAURIZIO MELA**
CN = MELA MAURIZIO
O = Ordine Ingegneri della Provincia di Caltanissetta
T = Ingegnere
C = IT

ORDINE DEGLI INGEGNERI CALTANISSETTA – DOTT. ING. MAURIZIO MELA N° 609

Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

**Ufficio esecuzioni immobiliari**
**G.E.: Dott. Francesco LAURICELLA**

**RELAZIONE DI**
# STIMA DEI BENI PIGNORATI

**Nel Proc. Esec- N. 13/2018 R.G. Es.**

**Promosso da**

[redacted]

***CONTRO***

[redacted]

Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d758862230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



# SOMMARIO

**1. PREMESSA** ..... 4

**2. QUESITI E OPERAZIONI RICHIESTE DAL G.E** ..... 4

**3. ELENCO DEI BENI PIGNORATI** ..... 5

**4.OPERAZIONI PERITALI SVOLTE** ..... 6

4.1. Sopralluoghi ..... 6

4.2. Altri accertamenti ..... 6

**5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E** ..... 7

5.1. Descrizione della zona e considerazioni sul mercato immobiliare ..... 7

5.2. Descrizione dell'edificio ..... 10

5.3. Confini dell'Appartamento di cui all'u.i. n. 1 ..... 12

5.4. Confini del Box di cui all'u.i. n.2 ..... 12

5.5. Descrizione dell'Appartamento ..... 13

5.6. Descrizione del box ..... 18

5.7. Verifiche sugli immobili ..... 20

5.8. Aggiornamento Catastale ..... 20

5.9. Situazione Urbanistica ..... 22

5.10. Stato detentivo dell'immobile e regime patrimoniale dell'esecutata ..... 22

5.11. Stima dell'immobile dell'u.i. n. 1: Appartamento ..... 22

5.12. Stima dell'immobile dell'u.i. n. 2: BOX ..... 23

5.13. Debiti condominiali pregressi ..... 24

5.14. Documentazione Fotografica ..... 24

5.15. Certificazione Energetica ..... 24

**6. CONCLUSIONI** ..... 24



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

# 1. PREMESSA.

Con provvedimento datato 25/09/2018 del G.E., il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio MELA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 609, con studio in Caltanissetta, c.da Pian del Lago sn., veniva nominato quale Esperto del Giudice per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 13/2018 R. G.Es.

In data 12/10/2018 lo scrivente accettava in modalità telematica l'incarico prestando giuramento con le formule di rito.

Nel febbraio 2019 il G.E. sospendeva il procedimento per poi essere ripreso con ordinanza del 08/03/2022.

Successivamente, anche a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione al CTU per l'esecuzione dei necessari aggiornamenti catastali, il deposito del presente elaborato veniva prorogato al 06/10/2022.

# 2. QUESITI E OPERAZIONI RICHIESTE DAL G.E.

Nell'ordinanza di nomina del 25/09/2018 il G.E. poneva al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- 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 comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

- operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica;

- controllare la completezza dei documenti ex art. 567 II co. cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli esecutati siano in regime di comunione o di separazione dei beni;

- 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 storico-artistica ; - di vincoli condominiali



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi; - di spese fisse di gestione o di manutenzione; - di spese straordinarie già deliberate;

- 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 ( per i fabbricati );.

- verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabile, 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;

- 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 debitore, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax o attraverso posta ordinaria, con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .

# 3. ELENCO DEI BENI PIGNORATI.

Dall'Atto di Pignoramento del 22/01/2018 e dalla Certificazione Notarile ex art. 567 cpc redatta il 23/03/2018 dal notaio Dott. Giuseppe Pilato, si evince che i beni staggiti sono i seguenti:

Tabella 1

| N. Rif. Elenco Atto di Pignoramento 22/01/2018 | Intestazione | Descrizione | Censimento Catastale | | | | | | | Ubicazione |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Fg | Part. | Sub | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | |
| 1 | [redacted] | Appartamento per civile abitazione | 121 | 439 | 20 | 1 | A/2 | 2 | 5,5 vani | Caltanissetta, via Elena n. 76, , piano IV int. 9 |
| 2 | [redacted] | Box Autorimessa | 121 | 48 | 7 | 1 | C/6 | 3 | 11 mq | Caltanissetta,Via Cavour n. 33/G, oggi via Senatore Alessi |



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Per come precisato nella suddetta Certificazione notarile, il box autorimessa, all'atto dell'inizio delle operazioni peritali, risultava ancora intestato al precedente proprietario, ossia la [redacted], costruttrice dell'immobile. Per tale motivo è stata eseguita dallo scrivente la relativa voltura su autorizzazione del GE.

# 4.OPERAZIONI PERITALI SVOLTE.

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte consistenti nello studio dei fascicoli, esecuzione di sopralluoghi, svolgimento di accertamenti tecnici, indagini di mercato, accertamenti eseguiti presso le PP.AA. ed elaborazione dei dati raccolti.

## *4.1. Sopralluoghi*

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, il sottoscritto ha eseguito n. 2 sopralluoghi così riassunti:

Sopralluogo n. 1 del 18/01/2018

Previa convocazione inviata alle parti a mezzo PEC, alle ore 10,00 del 28/06/2022 lo scrivente E.d.G. si recava sui luoghi siti Caltanissetta, via Elena n. 76 per compiere l'accesso negli immobili pignorati ed eseguire i rilievi necessari. Era presente solo la parte esecutata. In sua presenza sono stati eseguiti i rilievi geometrici e fotografici nei due immobili e nelle parti comuni del condominio alle ore 11:45 si redigeva il relativo verbale al quale si rimanda per i dettagli

Sopralluogo n. 2 del 21/09/2022

Previo avviso telefonico dato alla parte esecutata, alle ore 18:30 del 21/09/2022 lo scrivente eseguiva un secondo accesso nell'appartamento di via Elena, 76 al fine di verificare le risultanze delle restituzioni grafiche eseguite sulla base dei rilievi precedentemente eseguiti. Alle ore 19:15 veniva redatto il verbale di sopralluogo al quale si rimanda per i dettagli.

## *4.2. Altri accertamenti*

In esecuzione del mandato conferito, prioritariamente si sono compiute le verifiche richieste dal GE, accertando la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



2 del cpc. A tal uopo è stata confrontata la certificazione notarile ex art. 567 C.P.C. depositata agli atti, con le visure ipocatastali all'uopo eseguite dallo scrivente riscontrandone la correttezza. Allo stesso modo è stato possibile accertare il mancato completamento della voltura catastale dell'immobile staggito al punto 2 dell'AdP, per il quale, previa autorizzazione del GE, si è proceduto al suo espletamento per il quale è stato necessario eseguire l'accesso all'Archivio Notarile del distretto di Caltanissetta ed estrarre copia conforme dell'Atto di Compravendita del 12/09/1990 Rep. N. 41102 rogato dal Notaio Giuseppe Pilato, non più esercente la professione.

Ulteriore accesso è stato compiuto c/o l'U.T. del Comune di Caltanissetta grazie al quale è stato possibile compiere gli accertamenti urbanistici.

Per rispondere agli specifici quesiti posti dal GE, sono state assunte informazioni presso l'amministratore condominiale che ha fornito alcuni dati.

Avendo accertato la presenza di discrasie tra la planimetria catastale dell'appartamento ed il suo stato di fatto, previa autorizzazione del GE, è stato compiuto l'aggiornamento catastale previa elaborazione di relativo DOCFA.

Il panorama degli accertamenti richiesti è stato completato eseguendo l'accesso c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltanissetta da cui è stato prelevato l'Atto di Matrimonio così da accertare il regime patrimoniale richiesto dal GE.

# 5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Di seguito verranno rese le risposte ai quesiti ordinatamente per ognuno degli immobili staggiti, descrivendo gli immobili previa la loro identificazione. Occorre, tuttavia, espandee l'osservazione alla zona entro cui ricadono le unità immobiliari in analisi.

## *5.1. Descrizione della zona e considerazioni sul mercato immobiliare*

La zona entro cui sono ubicati gli immobili pignorati è centrale e, nel raggio di circa cinquecento metri (V. fig. 1), sono presenti numerosi servizi pubblici e privati, fra i quali la stazione ferroviaria di piazza Roma, l'autostazione del piazzale Ex-Gil, il Municipio ed altri uffici pubblici, il mercato storico "Strata a foglia", negozi, banche, attività artigianali, centri



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



commerciali, musei, cinema, teatri e attrezzature sportive, fra le quali la piscina comunale e il Pala Carelli. La zona è altresì servita da spazi verdi, fra cui la storica "Villa Cordova".

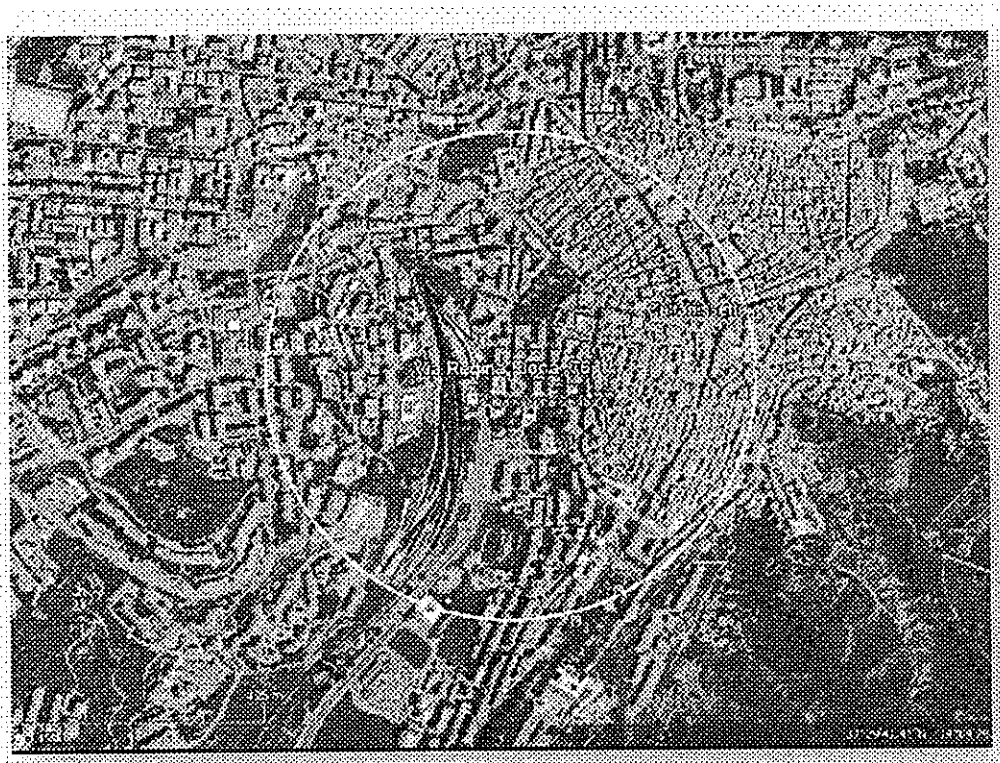


Fig. 1: Immagine tratta da Google Earth con indicazione di un cerchio di raggio 500 metri

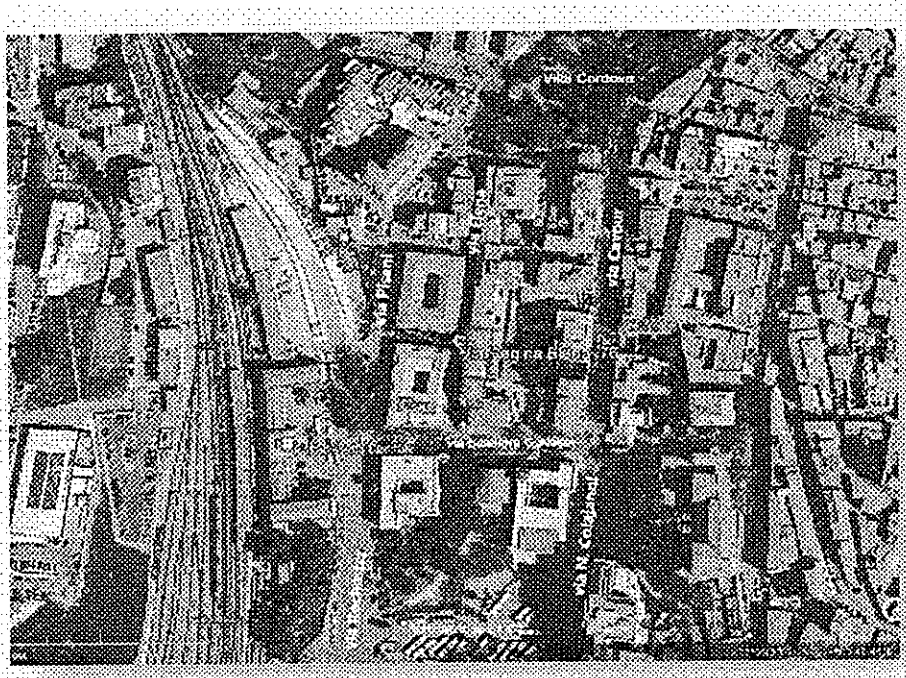


Fig. 2: Indicazione dell'Edificio di via Regina Elena, n. 76



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Urbanisticamente l'area rientra nella Zona A2: "La città del primo Novecento" del PRG di Caltanissetta, adeguato al D. Dir. n. 570 del 19 Luglio 2005.

La zona rientra, altresì nel Centro Storico di cui all'art. 28.1 del Piano Paesaggistico degli Ambiti 6, 7,10, 11, 12 e 15 della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Caltanissetta.

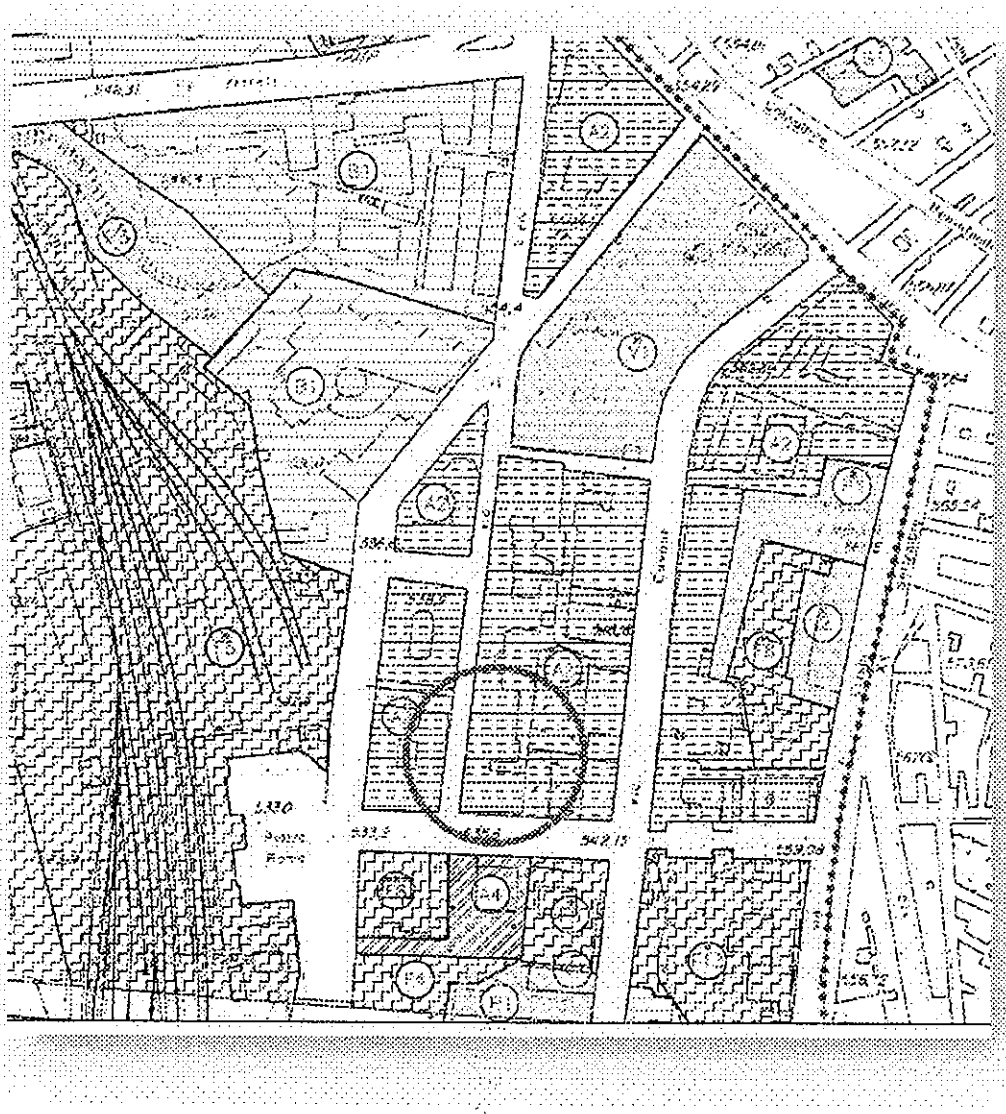


Fig. 3: Stralcio PRG



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91659d7586230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



## 5.2. Descrizione dell'edificio




Fig. 4: L'edificio

L'edificio è stato realizzato dalla [redacted] con Concessione Edilizia n. 28753 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 24/09/1987 e successive C.E in variante n.35842 del 27/02/1988 e n. 11040 del 13/05/1989, N.O del Genio Civile n. 2325, N.O. dei VV.F n. 1161 del 11/08/1988 e certificato di agibilità del 18/10/1990.

Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica raffiguranti, in pianta, una "L" dei quali la base è l'edificio di sette piani prospiciente la via Sen. Giuseppe Alessi, ex via Cavour, ad angolo con via Regina Elena a cui vi si accede dalla scala A posta al civico n. 92 di via Regina Elena e, l'altro lato, l'edificio di sei piani prospiciente la via Regina Elena al quale vi si accede dalla scala B posta al civico n. 76 della stessa via, ove trova ubicazione l'appartamento di cui all'u.i. n.1..

La struttura del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cemento e tompagni in laterizio. I prospetti esposti sulle vie principali sono rifiniti a faccia a vista con rivestimento in segati di pietra di Sabucina. Le pareti esterne del piano terra, prospicienti le suddette vie, sono rivestite con lastre di travertino. Le restanti pareti prospicienti sugli altri lati dell'edificio, risultano rifinite con intonaco esterno tipo LIVIGNI di colore chiaro. Gli elementi aggettanti esistenti in tutto il complesso edilizio, quali balconi e pensiline, sono in c.a. con finitura a faccia a vista.

La copertura è a tetto con falde inclinate e, nella scala A, è presente al primo piano un terrazzo.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Il complesso edilizio è dotato di un'area pertinenziale, posta sul retro dell'edificio, costituente il cortile interno destinato a posti macchina e box, fra i quali quello costituente il secondo immobile pignorato di cui all'u.i. n.2.

Tale area è confinata sia dagli stessi corpi di fabbrica, sia da una recinzione dotata di cancello automatizzato condominiale, costituente il civico n. 5 di via Senatore G. Alessi.

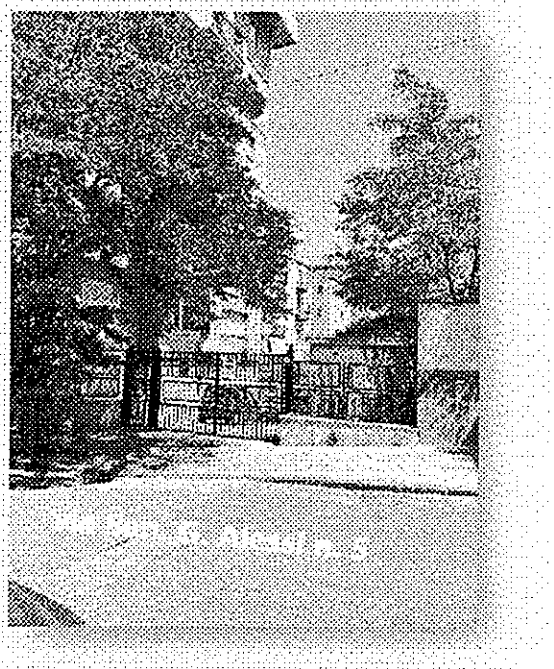


Fig. 5: Cancello di Ingresso al Cortile

All'interno della suddetta area è presente una cabina Enel a servizio del condominio ed una capiente cisterna d'acqua che costituisce la riserva idrica degli appartamenti di tutto il condominio..

Una rampa di scale composta da n. 8 gradini collega il cortile pertinenziale al vano scala B ed un ingresso a raso collega lo stesso cortile con la scala A.

Il piano terra del complesso residenziale è adibito a negozi e i restanti piani a civile abitazione. L'ultimo piano è mansardato.

L'androne di ingresso del vano scala B del civico n. 76, attraverso il quale si accede all'appartamento pignorato, risulta rifinito con pavimenti in granito di colore grigio e pareti rivestite con intonaco civile rifinite con tinteggiatura al ducotone di colore bianco e due cornici lignee di colore marrone scuro. In detto androne di ingresso, entrando a dx, si trovano installati i contatori di energia elettrica, protetti da un armadio in legno avente ante a specchi.

L'edificio è dotato di impianto di ascensore della capienza di 4 persone, avente la prima fermata posta su un piano rialzato rispetto a quello dell'ingresso condominiale, e i quattro gradini da superare per raggiungerla, costituiscono una barriera architettonica.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



All'interno dell'ampia area pertinenziale, rifinita con pavimenti in quadrettoni di cemento vibrato, trovano sistemazione i posti macchina assegnati agli appartamenti e i box.

Nella stessa area è ubicata una capiente cisterna in c.a. che garantisce la riserva idrica degli appartamenti del condominio. Nella stessa area è presente una cabina elettrica ENEL a servizio delle utenze dei condomini.

Gli impianti Elettrico, Idrico e di Riscaldamento realizzati nel corso dei lavori di costruzione dell'edificio, risultano dotati delle Dichiarazione di Conformità, sebbene alcuni di essi sono stati realizzati poco prima dell'entrata in vigore della Legge n. 46/1990.

L'edificio condominiale appare in discrete condizioni, a parte qualche modesto segno di degrado presente su alcune parti delle superfici dei cornicioni.

### *5.3. Confini dell'Appartamento di cui all'u.i. n. 1*

L'appartamento di cui alla part. N. 439/20 confina a Nord con l'edificio di cui al civico n. 68, attiguo alla palazzina condominiale, ad Est si affaccia sul cortile condominiale, a Sud confina con la part.lla n. 439 sub 19, ad Ovest si affaccia sulla via Regina Elena. Inferiormente l'u.i. confina con l'appartamento posto al 3° piano di cui al subalterno n. 18. Superiormente confina con l'appartamento posto al 5° piano di cui al subalterno n. 22.

### *5.4. Confini del Box di cui all'u.i. n.2.*

Il box, di cui alla part. 48 sub 7 del foglio n. 121, confina a Nord con il box di cui alla part. 48 sub 6, ad Est con la part. 438, a Sud con il box di cui alla part. 48 sub 8, ad Ovest con il cortile condominiale.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



## 5.5. Descrizione dell'Appartamento

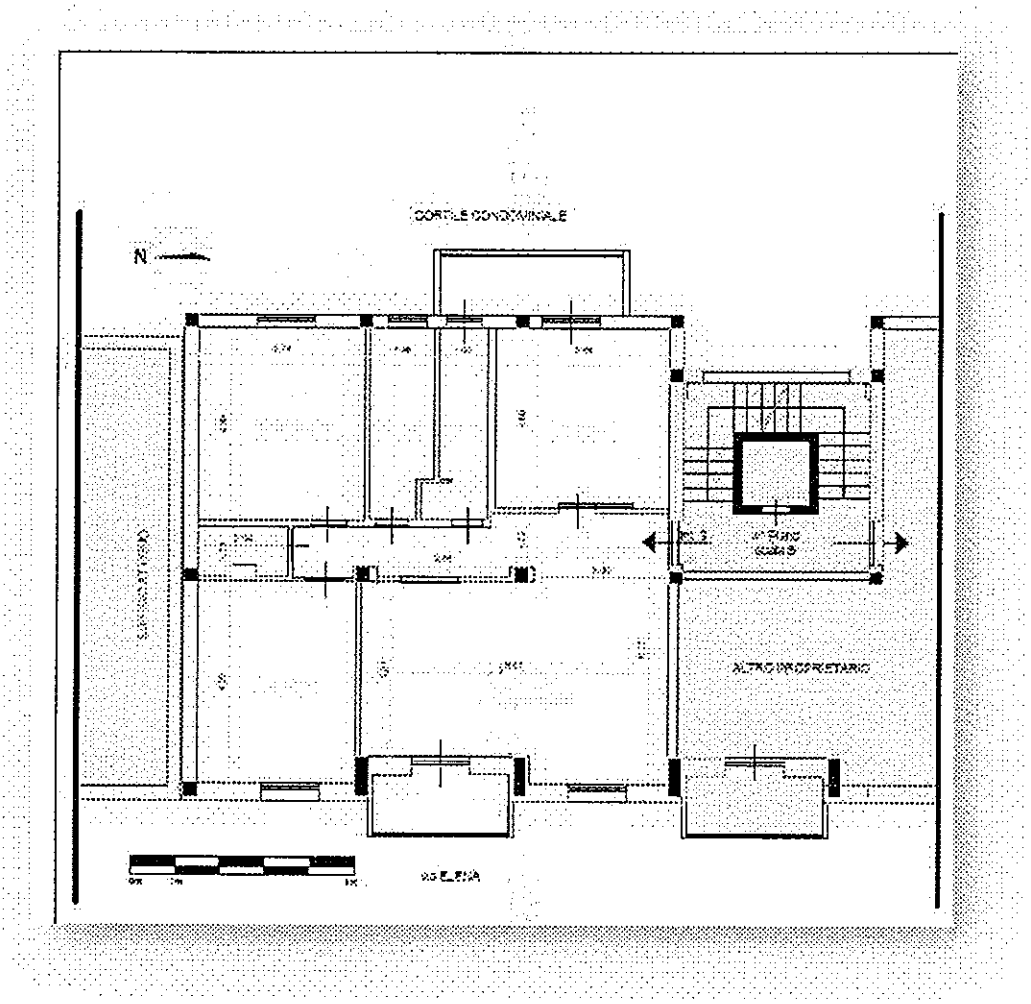



Fig. 6: Pianta Appartamento

L'appartamento, censito in catasto al fg. N. 121 p.lla 439 sub 20, è composto da n. 3 vani oltre alla cucina, alla lavanderia, al bagno e al ripostiglio. Le pareti ed il soffitto di tutti i vani, tranne quelli della cucina e dei servizi igienici, sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiate al ducotone nei toni chiari, il pavimento di tutti i vani, tranne quello dei servizi, è in monocottura di ceramica con mattonelle quadrate 30x30cm di colore chiaro.

L'unità immobiliare è raggiungibile al IV piano attraverso una comoda e luminosa scala a tre rampe, dotata di ascensore della capienza di quattro persone.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



L'**ingresso** è provvisto di porta blindata che si apre sul corridoio e, a sinistra, sull'ampio vano **Soggiorno-Salone**. Questo presenta una finestra ed un balcone che si affacciano sulla via Regina Elena (V. Fig.6). I serramenti esterni dell'intero appartamento sono in alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro camera, quelli interni in massello di legno di colore scuro. Il balcone di detto vano è protetto dai volatili attraverso una rete fissata su tutti i lati.

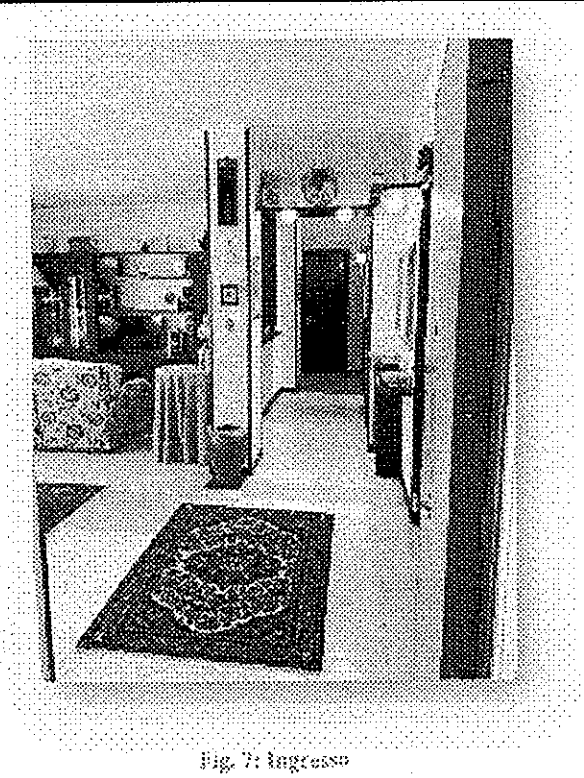


Fig. 7: Ingresso

Nella parte centrale del pavimento del vano Soggiorno-Salone e in parte nel corridoio, è presente una striscia di mattonelle di diversa tipologia conseguente, verosimilmente, ad un precedente intervento di manutenzione.

Sul soffitto sono presenti due lesioni superficiali che corrono trasversalmente al vano, dalla finestra verso il corridoio.

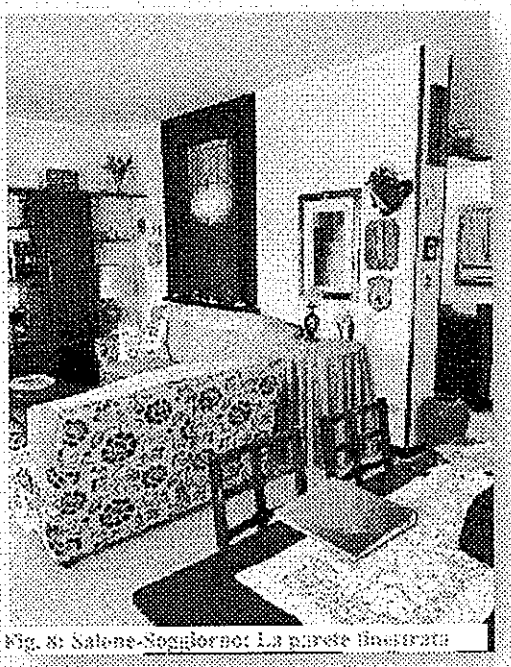


Fig. 8: Salone-Soggiorno: La parete finestrata

Il suddetto vano Soggiorno-Salone è parzialmente disimpegnato dal corridoio attraverso una parete (V. Fig.8) nella quale è ricavata una vetrata artistica, del tipo rilegata al piombo, con infisso in legno, non indicata nella planimetria catastale e per la quale è stato necessario provvedere al relativo aggiornamento.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Alla destra dell'ingresso si trova il **vano cucina** al quale vi si accede attraverso una porta scorrevole in legno.



Fig. 9: cucina in muratura

Sul lato sinistro, entrando, è presente l'arredamento della cucina del tipo in muratura rifinita con piastrelle in ceramica di cm 10x10 a scacchiera di colore bianco/verde, che si risvoltano, per circa 1,50 m sulle pareti attigue. Le restanti pareti sono rifinite al ducotone nei toni chiari. Il soffitto è rifinito al ducotone di colore bianco ed il pavimento è uniforme a quello presente nell'adiacente Soggiorno-Salone.

Il vano è servito da un ampio balcone, condiviso con l'adiacente lavanderia, che si affaccia sul cortile condominiale posto ad Est dell'edificio ed è dotato di tenda avvolgibile per esterni.

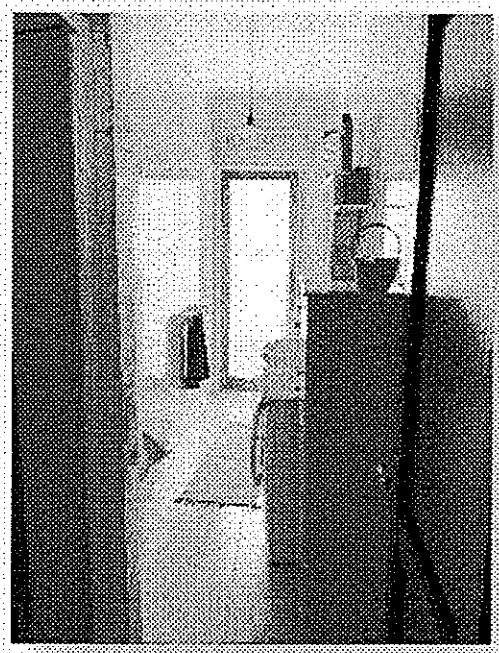


Fig. 10: Lavanderia

Proseguendo lungo il corridoio, a destra si trova lo stretto **vano lavanderia**. Le pareti risultano rifinite con piastrelle di ceramica 20x40 cm di colore chiaro, mentre il pavimento è la prosecuzione dello stesso manto presente nei vani sopra descritti. Sulla parete destra sporge il tubo e la ventola dell'impianto di aspirazione della cappa dell'adiacente cucina.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b916558d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



La configurazione dei tramezzi definisce la nicchia del vano doccia chiuso su tre lati e dotato di porta pieghevole a soffietto con vetri opachi in materiale plastico. Una stretta porta-finestra dà accesso al balcone comune dell'adiacente cucina.

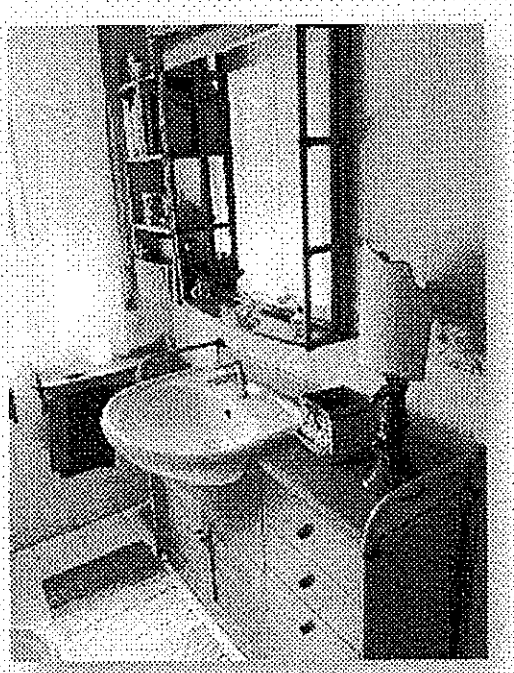


Fig. 11: Bagno

A seguire, sempre sul lato destro del corridoio, si rinviene il **vano bagno**. Questo presenta le pareti piastrellate a tutt'altezza con piastrelle rettangolari delle dimensioni di 20x40 cm in ceramica decorata. Il pavimento risulta piastrellato con piastrelle di ceramica aventi la medesima geometria delle piastrelle. A destra è inserita la vasca da bagno.

Sul soffitto sono evidenti due lesioni superficiali longitudinali e parallele a quelle già evidenziate nei vani precedenti.

Sullo stesso lato, a seguire, si trova la **camera matrimoniale,** rifinita con pavimento in ceramica e pareti al ducotone, in conformità a quelle del resto dei vani principali. Il soffitto presenta una lesione superficiale longitudinale, parallela a quelle precedentemente rilevate. In prossimità degli spigoli del tompagno sono evidenti modeste macchie da condensa. Il vano è dotato di finestra che si affaccia sul cortile condominiale.

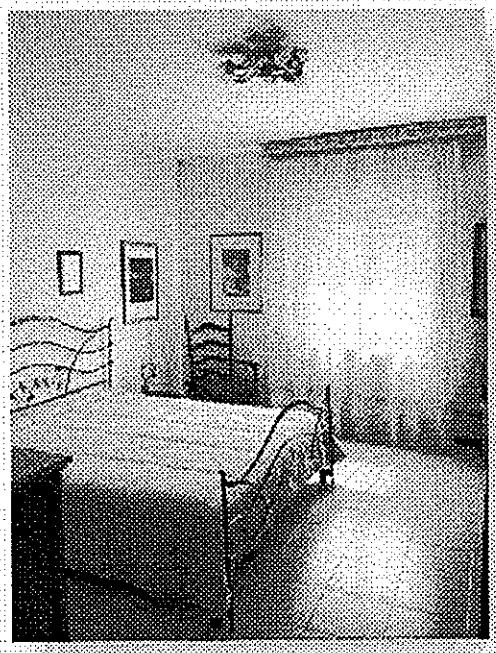


Fig. 12: camera matrimoniale



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



In fondo al corridoio si trova un **ripostiglio** e, alla sua sinistra, la **cameretta**. Questa presenta pavimento e soffitto rifiniti uniformemente al resto dei vani principali dell'appartamento. Le pareti risultano rifinite in ducotone tinteggiate di colore azzurro pastello.



Fig. 13: cameretta

Il soffitto presenta un'ampia lesione longitudinale orientata parallelamente a tutte quelle precedentemente rilevate negli altri vani.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni, del quale non è stato rinvenuto il relativo libretto. Nel vano Soggiorno-Salone, sotto la finestra, si è rinvenuto un vetusto condizionatore ormai non più funzionante.

Il contatore del gas e la caldaia sono ubicati all'esterno, nella parete adiacente al balcone, uscendo a destra dalla cucina.

A destra della porta d'ingresso si rinviene l'impianto video-citofonico e il quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita), di cui alla Dichiarazione di Conformità allegata al Certificato di Abitabilità.

Dalle restituzioni grafiche è stato possibile rilevare la superficie commerciale dell'appartamento, valutata al lordo delle pareti di tompagno, alla mezzeria delle pareti della scala e di quella confinante con l'appartamento adiacente e considerando il 25% della superficie dei balconi, risulta essere pari a **Sc= 121,18 m²**, così come evidenziato in fig. 14:



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



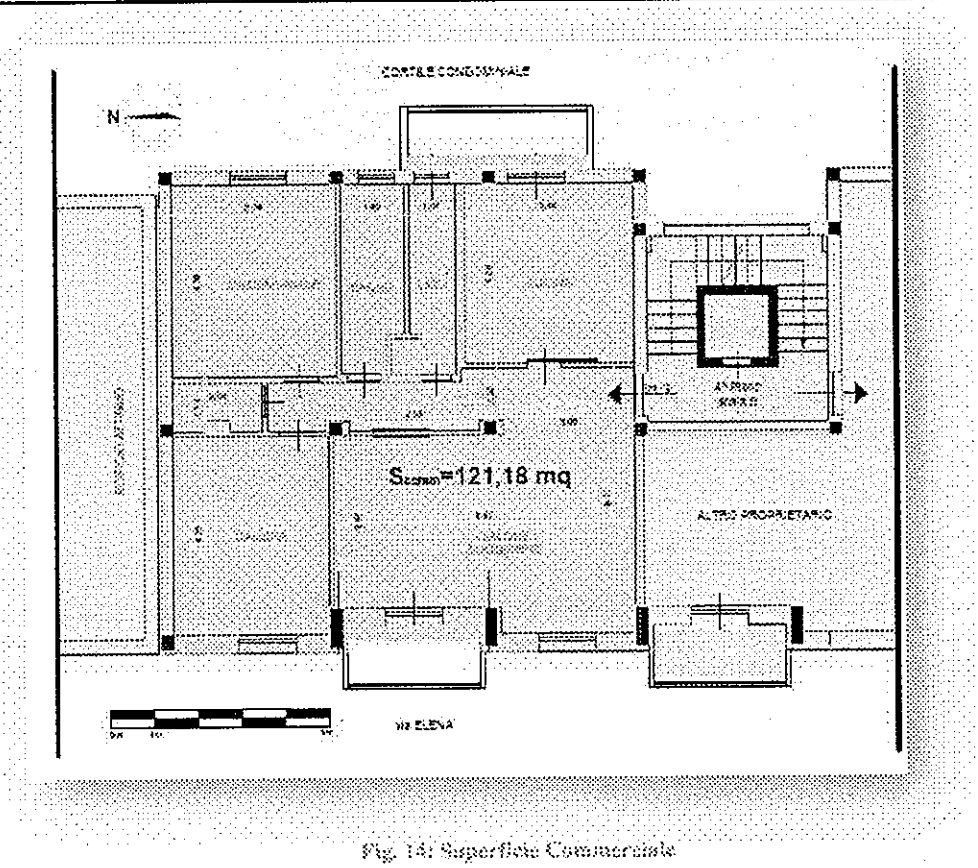



Fig. 14: Superficie Commerciale

## 5.6. Descrizione del box.

All'interno dell'area pertinenziale del condominio è presente il box di cui alla u.i. n. 2, censita in catasto al foglio n. 121, part. 48 sub 7.

Contando dal muro del confine Nord verso il cancello d'ingresso, il garage in oggetto costituisce il quinto della serie di box allineati sul lato Est del cortile e mutuamente confinanti fra loro (V. Fig15).



Fig. 15: Box u.i. n. 2



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Esso ha una forma di un rettangolo delle dimensioni di 2,65x5,17 m con superficie pari a $S_{box}$= 13,70m$^2$.

La copertura è a terrazzo protetta da guaina bituminosa di colore rosso, in alcune parti danneggiata per scollamento.

All'interno si rinviene un soppalco che, dalla parete di fondo, si estende linearmente per di 2,10m. L'altezza complessiva interna è, mediamente pari a 2,75m, quella netta al piano

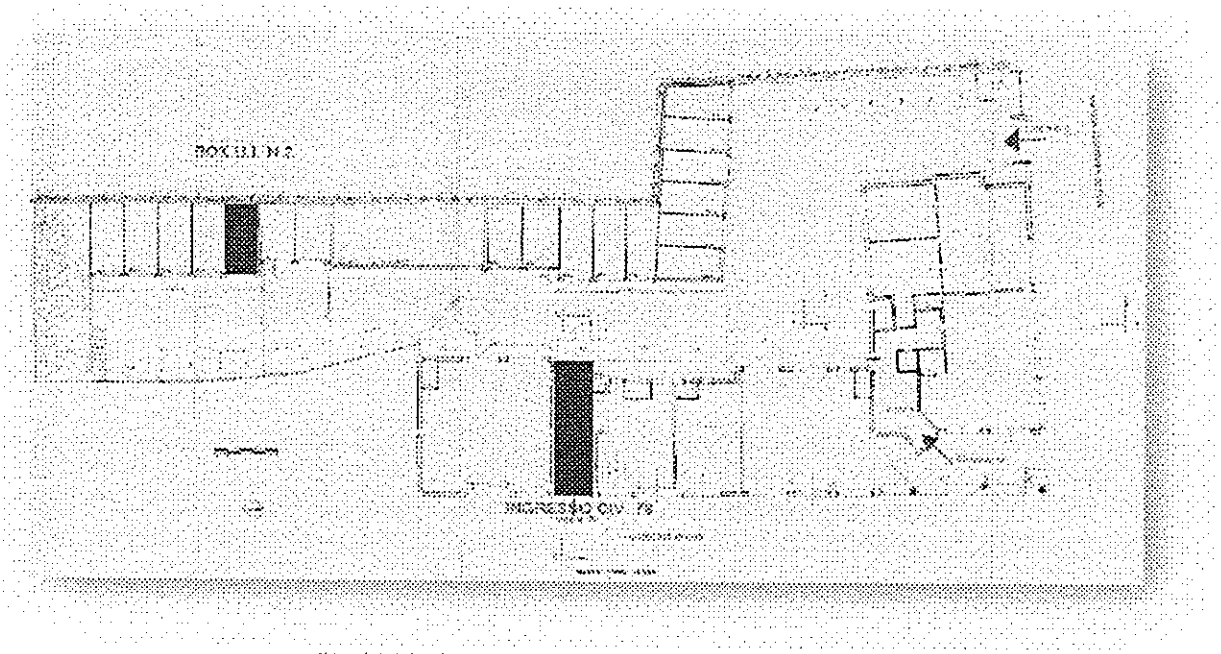



Fig. 16: Planimetria Generale Complesso Residenziale –

superiore del soppalco è pari a 0,76m e quella al suo piano inferiore è 1,86m.

Detto soppalco, per la sua esigua consistenza ed altezza non influisce sulla consistenza del vano.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile con ultimo strato in tonachina di cemento. Il pavimento è piastrellato con mattonelle di ceramica, alcune delle quali risultano danneggiate in una modesta porzione nella zona centrale, a circa cm 50 dalla soglia d'ingresso.

L'unica apertura è costituita dal portone metallico basculante di colore grigio, manovrabile agevolmente.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d1beec5b22b91658d75896230e9b51

## 5.7. Verifiche sugli immobili

La certificazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C., individua ai punti:

1) l'unità immobiliare descritta come Appartamento sito in Caltanissetta via Elena n.76, censito in Catasto al fg. N. 121 p.lla n. 439 sub 20 intestato a [redacted] a lei pervenuto da potere della [redacted]. con atto di compravendita rogato in Caltanissetta dal Notaio Giuseppe PILATO il 26/07/1990 Rep. N. 40845, reg.to a Caltanissetta il al n. e, al punto 2) il Box sito in Caltanissetta via Cavour, venduto dalla [redacted] all'esecutata il 09/08/1990 ai nn. 9395/7996;

2) il Box sito in Caltanissetta, via Elena 33/G censito in catasto al fg. n. 121, part. 48 sub 7, pervenuto a [redacted] da potere della [redacted] giusto atto di compravendita rogato in Caltanissetta dal Notaio Giuseppe PILATO il 12/09/1990 Rep. N. 41102, trascritto il 03/10/1990 ai nn. 11537/9861. L'intestazione catastale di detto immobile, a causa del mancato espletamento della voltura catastale, fino all'intervento del sottoscritto era intestato alla [redacted].

Quanto riportato nella Certificazione Notarile, alla quale si rimanda per maggiori dettagli e quelli riguardanti i gravami esistenti su detti immobili, trova rispondenza nelle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto e allegate alla presente. Nel corso delle operazioni peritali, su autorizzazione del GE.

## 5.8. Aggiornamento Catastale

Come sopra accennato, a seguito della compravendita del box del 1990, non è stata portata a termine la relativa voltura catastale che, invece, è stata compiuta dal sottoscritto su autorizzazione del GE del 06/09/2022.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7664beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



È stata riscontrata, altresì, discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per la presenza di una parete divisoria innalzata tra i due pilastri esistenti nella zona centrale del vano Soggiorno-Salone. Per tale incongruenza, su autorizzazione del GE del 06/09/2022 lo scrivente ha proceduto all'elaborazione e presentazione all'AdT del relativo DOCFA.

A seguito degli aggiornamenti compiuti, le nuove visure catastali riportano:

SINTESI VISURE CATASTALI DOPO LE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO

| Intestazione | Descrizione | Censimento Catastale | | | | | | | Rendita | Ubicazione |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Fg | Part. | Sub | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | |
| [redacted] | Appartamento per civile abitazione | 121 | 439 | 20 | 1 | A/2 | 2 | 5,5 vani | 5,5 vani | Caltanissetta, via Elena n. 76, , piano IV int. 9 |
| [redacted] | Box Autorimessa | 121 | 48 | 7 | 1 | C/6 | 3 | 11 mq | 11 mq | Caltanissetta,Via Senatore Giuseppe Alessi, n. 5, P.T. |

La pianta catastale aggiornata dell'appartamento viene qui riprodotta in stralcio a quella allegata alla presente:

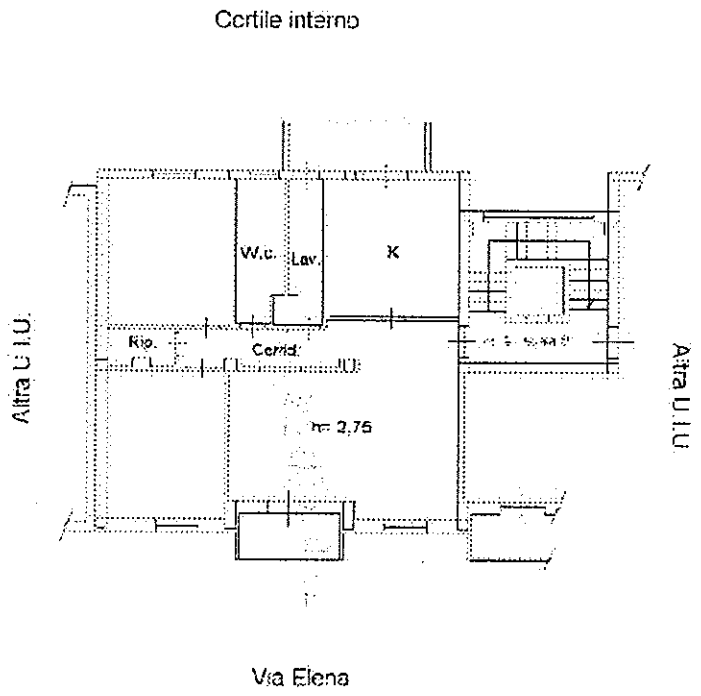



Fig. 17: Pianta Catastale Aggiornata



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4becc5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



## 5.9. Situazione Urbanistica

Per la realizzazione della suddetta parete nel vano Soggiorno-Salone risulta da **sanare l'intervento abusivo** eseguito per il quale sarà necessaria produrre una CILA tardiva con pagamento di sanatoria di €. 1.000,00 più €.35,00 per diritti tecnici e di segreteria, oltre alle competenze tecniche, stimate in €.500,00 oltre iva ed oneri previdenziali.

## 5.10. Stato detentivo dell'immobile e regime patrimoniale dell'esecutata.

L'immobile è in atto occupato dall'esecutata.

Dall'Atto di matrimonio, acquisito dallo scrivente, risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 20/12/1990 in regime di separazione dei beni.

Ciononostante, a prescindere di tale circostanza, avendo, comunque, acquistato tali beni prima di aver contratto matrimonio, gli immobili staggiti sono di esclusiva proprietà dell'esecutata.

## 5.11. Stima dell'immobile dell'u.i. n. 1: Appartamento.

L'area in analisi appartiene alla zona B4 della classificazione OMI dell'Agenzia delle Entrate, caratterizzata da quotazioni immobiliari nella categoria residenziale, nella fascia compresa tra 440 e 660 €/mq (Quotazioni OMI II semestre 2021).

Tuttavia, l'immobile appartenente all'edificio oggetto di osservazione, per epoca di costruzione (1990), per caratteristiche costruttive, per dotazione di spazi pertinenziali, rifiniture ed impianti tecnologici, si particolarizza e si discosta dalla generalità degli immobili residenziali appartenenti nella zona del Centro Storico e, in particolare, alla suddetta Zona B4 dell'Osservatorio Immobiliare, edificati in epoca di gran lunga anteriore.

Per altro, da indagini eseguite presso agenzie immobiliari locali, si è riscontrato che nell'aprile del 2022 è stato venduto, proprio nello stesso stabile e nella stessa scala, l'appartamento posto al 5° piano avente caratteristiche simili a quelle presenti



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



nell'appartamento oggetto di stima, ma avente una superficie di 104m$^2$. Il corripettivo pagato è stato di [redacted] €.82.000,00,. Da questo importo si è ricavata la quotazione unitaria pari a €.780€/mq.

Pertanto, attesa la conoscenza del dato deterministico e la sua attualità, il più probabile valore di mercato dell'appartamento viene stimato applicando il medesimo prezzo unitario pagato per la recente compravendita dell'appartamento dello stesso stabile, come segue:

$$V= 121,18\ m^2 \times €/m^2\ 780,00 = €.\ 94.520,40$$

Tuttavia, avendo stimato in €. 2.000,00 i lavori necessari per il consolidamento delle lesioni rilevate nei soffitti e per la tinteggiatura dei soffitti dell'intero appartamento e delle pareti della sola camera da letto, la valutazione dell'appartamento viene corretta per tenere conto delle riduzioni conseguenti allo stato d'uso e manutenzione. Il valore stimato in cifra tonda, risulta:

**$V_{app}$= 92.500,00**

**Diconsi Euro Novantaduemilacinquecento/00**

## *5.12. Stima dell'immobile dell'u.i. n. 2: BOX.*

Le quotazioni dei Box-Garage della stessa zona B4, secondo le rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare della banca dati dell'AdE aggiornate al II semestre 2021, sono comprese tra 510 e 720 €/m$^2$.

Per le stesse ragioni di cui sopra, ed in particolare per la sua collocazione in area pertinenziale recintata dotata di cancello automatizzato, la comodità di accesso alle pubbliche vie, il suo collegamento con i vani principali, la quotazione unitaria assunta dallo scrivente è pari ad €. 780 €/m$^2$, cosicché la sua valutazione viene stimata come segue:

$$V= 13,70m^2 \times 780,00\ €/m^2 = €.\ 10.686,00$$

Avendo stimato in €. 100,00 l'importo dei lavori per il ripristino del pavimento danneggiato, la valutazione corretta e in cifra tonda del box risulta:

**$V_{box}$= €. 10.580,00**

**Diconsi euro Diecimilacinquecentottanta/00**



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d7586230e9b51

### 5.13. Debiti condominiali pregressi.

Su esplicita richiesta del sottoscritto, l'amministratore del condominio [redacted] ha fornito un prospetto dei debiti pregressi alla data del 12/07/2022, di seguito sintetizzati:

**€. 3.127,56**, di cui Euro 769,00 di consumo idrico relativo agli anni 2019 - 2020 -2021, aggiornato al 12/07/2022 con le fatture registrate.

Lo stesso amministratore ha segnalato che la proprietaria dell'appartamento non ha mai comunicato le letture del contatore di acqua, né eseguito i relativi pagamenti, nonostante le reiterate sollecitazioni. Pertanto il consumo fatturato è quello derivante da una stima presunta eseguita dallo stesso amministratore.

### 5.14. Documentazione Fotografica:

Una selezione delle più rappresentative immagini del rilievo fotografico è stata collezionata in un apposito documento denominato Allegato Fotografico al quale si rimanda.

### 5.15. Certificazione Energetica

L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica.

## 6. CONCLUSIONI.

Dall'analisi degli atti di causa e dagli accertamenti compiuti è stato possibile rispondere a tutti i quesiti posti dal G.E. In particolare, avendo rilevato l'erronea intestazione catastale dell'u.i. n. 2 (box) lo scrivente ha proceduto alla sua volturazione su autorizzazione del GE. Analogamente, avendo riscontrato la presenza di una difformità nella planimetria dell'appartamento, è stato elaborato un DOCFA riportante l'attuale distribuzione dei vani.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Si sono descritte le due uu.ii. elencate nell'AdP, le loro peculiarità ed i vizi presenti e si è compiuta la loro stima pervenendo al più probabile valore di mercato elaborato sulla base di dati deterministici derivanti dalla recente compravendita di un analogo appartamento esistente proprio nella stessa scala.

I risultati vengono di seguito riepilogati:

Stima dell'appartamento costituente l'u.i. n. 1 dell'AdP:

**$V_{app}$= 92.500,00**

**Diconsi Euro Novantaduemilacinquecento/00**

Stima del Box costituente l'u.i. n. 2 dell'AdP:

**$V_{box}$= €. 10.580,00**

**Diconsi euro Diecimilacinquecentottanta/00**

Dagli accertamenti compiuti è emerso che esistono debiti condominiali pregressi ascendenti alla data del 12 luglio 2022 a **€. 3.127,56.**

Per le difformità urbanistiche accertate sarà necessario presentare al Comune di Caltanissetta una CILA tardiva in sanatoria con oneri pari **€. 1.000,00 oltre a €. 35,00** per diritti tecnici e di segreteria, a cui aggiungere le competenze per l'espletamento dell'incarico tecnico professionale, stimato in **€. 500,00** oltre oneri fiscali e previdenziali.



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51

Ist. n. 19 dep. 06/10/2022



Consapevole di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, nella speranza di aver risposto piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti, consegno la presente ringraziando per la fiducia accordatami.

Allegati:

1) Verbali di sopralluogo;
2) Allegato fotografico;
3) Pianta in scala dello Stato di Fatto;
4) Fascicolo Catastale;
5) Fascicolo urbanistico;
6) Fasc Archivio Notarile;
7) Corrispondenza Amm. CONDOMINIO
8) Copia Atto Matrimonio;
9) .Convocazione 1^ Sopralluogo 2019
10) Convocazione Sopralluogo ripresa OO.Peritali

Caltanissetta, 05/10/2022

**L'esperto incaricato della stima**

*Dott. Ing. Maurizio MELA*



Firmato Da: MELA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76d4beec5b22b91658d75886230e9b51