

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

**SUPPLEMENTO DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO ORDINATO IL 10.04.2019**

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 57/2016 R.G. Es.

PROMOSSO DA
Unicredit s.p.a.

NEI CONFRONTI DI

Caltanissetta, **9 giugno 2019**

L'Esperto Stimatore
Ing. Danilo A. Notarstafano
Viale della Regione, 6
Caltanissetta

Danilo Antonio Notarstefano
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N° 57/2016 R.G. ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SUPPLEMENTO DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO ORDINATA IL 10.04.2019

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella, con provvedimento della S.V. emesso all'udienza del 10.04.2019, il sottoscritto Ing. Danilo Antonio Notarstefano, già nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2016 R.G. Es., promossa da Unicredit s.p.a. nei confronti di _____ riceveva l'incarico di *integrare la propria Consulenza Tecnica d'Ufficio alla luce delle mutazioni subite dai luoghi sia fisiche che giuridiche (cambio di destinazione d'uso).*

In riscontro al mandato ricevuto, lo scrivente procedeva preliminarmente ad acquisire, telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, le visure storiche di tutti i beni oggetto di esecuzione, al fine di verificare le eventuali variazioni intervenute rispetto a quanto accertato con la relazione di C.T.U. che precede.

Dalla suddetta verifica è emerso che sono stati interessati da variazioni esclusivamente gli immobili di cui alla lettera "A" dell'atto di pignoramento ed individuati dallo scrivente come Lotto 1, oggi catastalmente censiti al

1

ASTE
INGEGNERIA
Associati



Viale della Regione 6 Caltanissetta –Tel. 0934552113
daniiloantonio.notarstefano@ingpec.eu

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

foglio di mappa 35 particella 196 subalterni 6, 7, 8 e 9, già subalterni 1, 2 e 3.

A conferma di quanto sopra accertato, il Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario, Notaio Giuseppe Pilato, in riscontro a specifica richiesta dello scrivente, trasmetteva, con nota PEC del 03.06.2019, la propria istanza avanzata alla S.V. in data 28.11.2018 (allegato 1), dalla quale emerge che gli immobili per i quali il Professionista Delegato chiede di valutare la necessità di fare effettuare allo scrivente CTU un aggiornamento della situazione urbanistica e catastale nonchè dei relativi valori, sono segnatamente quelli di cui al Lotto 1 della Relazione di C.T.U. che precede.

Individuati gli immobili per i quali occorre procedere alla chiesta integrazione, lo scrivente, in data 07.06.2019, ha effettuato presso gli stessi il necessario soprallogo in occasione del quale ha eseguito, sulla scorta della documentazione catastale già acquisita, i necessari rilievi fotografici e metrici (verbale – allegato 2).

In particolare si è dapprima recato presso gli immobili di cui ai subalterni 8 e 9 alla presenza dell'esecutato Sig. _____ che ha consentito l'accesso all'immobile di cui al sub 8, mentre l'accesso all'immobile di cui al sub 9 è avvenuto con l'impiego delle chiavi consegnate allo scrivente dal Professionista Delegato Notaio Giuseppe Pilato.

In quella stessa sede ha acquisito da parte del Sig. _____ la seguente documentazione tecnico-amministrativa relativa ad una prima variazione apportata agli immobili di che trattasi (allegato 3):

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 09.06.2017;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 30.06.2017.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

A seguire, lo scrivente ha effettuato analoghi rilievi presso gli immobili di cui ai subalterni 6 e 7 che risultavano condotti in locazione dalla società



In pari data, lo scrivente si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi ove ha acquisito la ulteriore documentazione tecnico-amministrativa sulla base della quale sono state apportate le ulteriori variazioni agli immobili di che trattasi (allegati 4 e 5).



Pertanto, sulla scorta della documentazione acquisita, dei rilievi effettuati e degli accertamenti condotti, lo scrivente ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio integrativa, così articolata:

- 1. Individuazione delle variazioni che hanno interessato gli immobili del Lotto 1**
- 2. Descrizione dello stato attuale degli immobili del Lotto 1**
- 3. Stima del più probabile valore di mercato Lotto 1**



- 1. Individuazione delle variazioni che hanno interessato gli immobili del Lotto 1**

Come in premessa precisato, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio integrativa sono gli immobili di cui alla lettera "A1", "A2" e "A3" dell'atto di pignoramento, costituenti il Lotto 1 già definito dallo scrivente C.T.U. nella relazione che precede.

Gli stessi costituiscono di fatto un unico fabbricato di vecchia costruzione, originariamente concepito come locale di pubblico spettacolo (sala



Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

cinematografica), con pertinenti locali accessori, ubicato tra il viale Don Bosco, la via Soldato Cigna, la via Genova ed il viale della Regione Siciliana del comune di Riesi (foto da 1 a 8 – allegato 6).

Al momento della redazione della relazione di C.T.U. che precede, i suddetti immobili risultavano così catastalmente individuati:

- Appartamento per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2 cat. A/3 classe 2[^] cons. 8 vani sup. cat. 207 mq (201 mq escluse le aree scoperte) rendita € 388,38;
- Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 1 cat. C/3 classe 1[^] cons. 992 mq sup. cat. 1.081 mq rendita € 3.278,88;
- Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 3.

Dalle verifiche catastali effettuate si è accertato che gli stessi hanno subito le variazioni di seguito riportate.

Con una prima “**variazione del 29/06/2017 protocollo n. CL0032423 in atti dal 30/06/2017 (n. 4979.1/2017)**”, il locale artigianale di piano terra, con annesso soppalco al primo piano e terrazzo al secondo piano, già individuato con il subalterno 1, è stato soppresso per frazionamento dando origine ai subalterni 4 e 5 (elaborato planimetrico – allegato 7).

In particolare il sub 4 risultava costituito dalla porzione di piano terra prospiciente sulla via Don Bosco dell’originario sub 1 che manteneva destinazione catastale artigianale, mentre il sub 5 era costituito dalla rimanente più ampia porzione dell’originario sub 1 alla quale veniva attribuita destinazione catastale industriale.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Alla data del 30.06.2017 gli immobili facenti parte del Lotto 1 risultavano, pertanto, così catastalmente censiti (visure – allegato 7):

- **Appartamento** per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 2** cat. A/3 classe 2[^] cons. 8 vani sup. cat. 207 mq (201 mq escluse le aree scoperte) rendita € 388,38;
- **Locale artigianale** sito in viale Don Bosco s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 4** cat. C/3 classe 1[^] cons. 201 mq sup. cat. 233 mq rendita € 664,37;
- **Immobile per attività industriale** sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 5** cat. D/7 rendita € 5.398,00;
- **Bene comune non censibile** via Genova s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 3**.

Successivamente, con “**variazione del 17/01/2018 protocollo n. CL0002899 in atti dal 18/01/2018 (n. 542.1/2018)**”, il locale artigianale identificato con il subalterno 4 è stato soppresso per frazionamento dando origine ai subalterni 6 e 7 (elaborato planimetrico – allegato 8).

In particolare il sub 6 risultava, e risulta ancora, costituito dalla porzione prospiciente sulla via Don Bosco dell’originario sub 4, con variazione di destinazione catastale da artigianale a commerciale, mentre il sub 7 era, ed è ancora, costituito dalla rimanente più piccola porzione dell’originario sub 4 prospiciente sul viale della Regione Siciliana che manteneva destinazione catastale artigianale.

Alla data del 18.01.2018 gli immobili facenti parte del Lotto 1 risultavano, pertanto, così catastalmente censiti (visure – allegato 8):

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

- **Appartamento per civile** abitazione sito in via Genova s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 2** cat. A/3 classe 2[^] cons. 8 vani sup. cat. 207 mq (201 mq escluse le aree scoperte) rendita € 388,38;
- **Immobile per attività industriale** sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 5** cat. D/7 rendita € 5.398,00;
- **Locale commerciale** sito in viale Don Bosco n. 24 Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 6** cat. C/1 classe 1[^] cons. 119 mq sup. cat. 134 mq rendita € 915,73;
- **Locale artigianale** sito in viale della Regione s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 7** cat. C/3 classe 1[^] cons. 29 mq sup. cat. 36 mq rendita € 95,86;
- **Bene comune non censibile** via Genova s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 3**.

In data 16.04.2018, con “**variazione protocollo n. CL0018856 in atti dal 18/04/2018 (n. 3842.1/2018)**”, sono stati soppressi per frazionamento e diversa distribuzione i subalteri 2, 3 e 5, generando i subalterni 8 e 9 (elaborato planimetrico – allegato 9).

In particolare il sub 8 risultava, e risulta ancora, costituito dalla porzione di piano terra e primo piano (soppalco) dell’originario sub 5, con destinazione catastale a immobile industriale, mentre il sub 9 era, ed è ancora, costituito dall’appartamento di primo piano già sub 2, al quale sono stati annessi il vano scala avente accesso dalla via Genova, già sub 3 (bene comune non censibile), ed il terrazzo di secondo piano prospiciente sulla via Don Bosco precedentemente appartenente al sub 5.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Alla data del **18.04.2018** gli immobili facenti parte del Lotto 1 risultavano, pertanto, così catastalmente censiti (visure – allegato 9):

- **Locale commerciale** sito in viale Don Bosco n. 24 Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 6** cat. C/1 classe 1[^] cons. 119 mq sup. cat. 134 mq rendita € 915,73;
- **Locale artigianale** sito in viale della Regione s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 7** cat. C/3 classe 1[^] cons. 29 mq sup. cat. 36 mq rendita € 95,86;
- **Immobile per attività industriale** sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi, foglio 35 particella 196 **sub 8** cat. D/7 rendita € 5.016,00;
- **Appartamento** per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 **sub 9** cat. A/3 classe 2[^] cons. 9 vani sup. cat. 305 mq (282 mq escluse le aree scoperte) rendita € 436,92.

Infine, in data 23.10.2018, con “**variazione nel classamento protocollo n. CL0045299 in atti dal 23/10/2019 (n. 8821.1/2018)**”, sono state variate d’ufficio le classi dalla 1[^] alla 4[^], e conseguentemente le rendite, degli immobili di cui ai subalterni 6 e 7.

Pertanto, **alla data odierna** gli immobili facenti parte del Lotto 1 risultano così catastalmente censiti (elaborato planimetrico, planimetrie e visure – allegato 10):

- **Locale commerciale** sito in viale Don Bosco n. 24 Riesi foglio 35 particella 196 **sub 6** cat. C/1 classe 4[^] cons. 119 mq sup. cat. 134 mq rendita € 1.450,42;

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

- **Locale artigianale** sito in viale della Regione s.n. Riesi foglio 35 particella 196 **sub 7** cat. C/3 classe 2[^] cons. 29 mq sup. cat. 36 mq rendita € 110,83;
- **Immobile per attività industriale** sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi foglio 35 particella 196 **sub 8** cat. D/7 rendita € 5.016,00;
- **Appartamento** per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 **sub 9** cat. A/3 classe 2[^] cons. 9 vani sup. cat. 305 mq (282 mq escluse le aree scoperte) rendita € 436,92.

Sotto l'aspetto urbanistico, le suddette variazioni sono state abilitate dai titoli edilizi di seguito indicati.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività inoltrata il 09.06.2017 da parte del Legale Rappresentante della società

(allegato 3), è stato abilitato il frazionamento dell'unità immobiliare a destinazione artigianale, catastalmente censita al foglio di mappa 35 particella 196 subalterno 1, in due unità immobiliari entrambe a destinazione artigianale, a cui è seguita la Denuncia di Variazione Catastale del 30.06.2017 prot. CL0032423 infra descritta che, previa soppressione del suddetto subalterno 1, ha generato i subalterni 4 e 5.

Successivamente, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività inoltrata il 28.12.2017 da parte del Legale Rappresentante della società Raculmet Dental s.r.l., locataria dell'immobile di cui al subalterno 4 (allegato 4), è stato abilitato il frazionamento dell'unità immobiliare a destinazione artigianale, catastalmente censita al foglio di mappa 35 particella 196 subalterno 4, in due unità immobiliari delle quali una a destinazione commerciale e una a destinazione artigianale, a cui è seguita la Denuncia di

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Variazione Catastale del 18.01.2018 prot. CL0002899 infra descritta che, previa soppressione del suddetto subalterno 4, ha generato i subalterni 6 e 7.

La successiva accertata variazione catastale intervenuta il 18.04.2018 ha invece riguardato esclusivamente l'attribuzione della scala, già sub 3 bene comune non censibile, del torrino scala e del terrazzo di copertura all'appartamento di primo piano.

Infine, con Segnalazione Certificata per l'Agibilità inoltrata il 19.01.2018 da parte del Legale Rappresentante della società

locataria degli immobili di cui ai subalterno 6 e 7 (allegato 5), e stata certificata l'agibilità dei suddetti immobili con attestazione del Geom. Angelo Lombardo all'uopo incaricato.

Dalle verifiche e dai rilievi effettuati dallo scrivente in data 07.06.2019 (verbale – allegato 2) è emersa la conformità dei luoghi ai suddetti titoli abilitativi edilizi a meno della presenza di un varco di collegamento tra le unità immobiliari di cui ai subalterni 6 e 7 condotti in locazione dalla

(foto 69 – allegato 6) che, per quanto dichiarato dalla

Sig.ra _____, dipendente della suddetta società che ha consentito l'accesso agli immobili, *“per un problema di blocco dell'accesso del locale di cui al sub 7 è stato momentaneamente rimosso il pannello di cartongesso per la creazione del piccolo varco di passaggio che verrà comunque ricollocato”*.

Pertanto, alla luce di quanto già rilevato con la relazione di C.T.U. che precede e delle ulteriori odierne verifiche, si è accertata la conformità urbanistico-edilizia degli immobili di che trattasi, dei quali solo il locale

commerciale di cui al subalterno 6 ed il locale artigianale di cui al subalterno 7 sono assistiti dalla certificazione di agibilità.



2. Descrizione dello stato attuale degli immobili del Lotto 1

Di seguito si riporta la descrizione degli immobili oggetto di esecuzione facenti parte del già individuato Lotto 1, così rilevati alla data odierna.



Immobilabile A1 **Appartamento per civile abitazione sito in via Genova**
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 9

Immobilabile A2 **Immobilabile industriale sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi**
foglio 35 particella 196 sub 8

Immobilabile A3 **Locale commerciale sito in via Don Bosco n. 24 Riesi**
foglio 35 particella 196 sub 6

Immobilabile A4 **Locale artigianale sito in viale della Regione Siciliana**
s.n. foglio 35 particella 196 sub 7



Gli immobili in esame costituiscono di fatto un unico fabbricato di vecchia costruzione, originariamente concepito come locale di pubblico spettacolo (sala cinematografica), con pertinenti locali accessori, ubicato tra il viale Don Bosco, la via Soldato Cigna, la via Genova ed il viale della Regione Siciliana del comune di Riesi (foto da 1 a 8 – allegato 6), oggi ospitante quattro unità immobiliari delle quali una a destinazione residenziale (Immobilabile A1), una a destinazione industriale (Immobilabile A2), una a destinazione commerciale (Immobilabile A3) ed una a destinazione artigianale (Immobilabile A4).



Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Lo stesso presenta pianta trapezoidale della superficie lorda di 930,60 mq, sviluppatasi su un unico piano fuori terra a doppia altezza (8,00 mt) ad eccezione delle porzioni prospicienti sul viale Don Bosco e sulla via Soldato Cigna, ove la doppia altezza è bipartita su due livelli. In particolare nella porzione prospiciente sul viale Don Bosco, oltre al piano terra è presente un primo piano con accesso autonomo dalla via Genova ove trova ubicazione un appartamento (Immobile A1), mentre nella porzione di immobile prospiciente sulla via Soldato Cigna è stato ricavato un piano soppalco annesso alla principale porzione di piano terra avente accesso dalla via Soldato Cigna, con destinazione industriale (Immobile A2). Nella porzione di piano terra prospiciente sulla via Don Bosco trova invece ubicazione un locale commerciale (Immobile A3) a confine con il quale è ubicato un piccolo locale artigianale (Immobile A4) avente accesso autonomo dal viale della Regione Siciliana.

La copertura è a due falde inclinate ad eccezione della porzione soprastante il primo piano prospiciente sul viale Don Bosco, ove si riscontra una terrazza praticabile accessibile dal torrino della scala posta a servizio dell'unità immobiliare di primo piano, della quale costituiscono pertinenza.

La struttura portante del fabbricato è mista, in parte in muratura ed in parte in conglomerato cementizio armato, la copertura, sorretta da struttura in ferro, è a due falde rivestita con pannelli composti dall'accoppiamento di lamiera grecata e materiale isolante. I paramenti murari esterni sono trattati ad intonaco cementizio con finitura tipo "Li Vigni". Le aperture esterne sono regolate con infissi in parte in alluminio, in parte in legno ed in parte in ferro. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

L'appartamento per civile abitazione (**immobile A1 subalterno 9**), ubicato al primo piano, è accessibile dalla via Genova (foto 9 – allegato 6), a mezzo scala ad uso esclusivo (foto 10 e 11 – allegato 6).

Detto appartamento presenta pianta rettangolare, con i due lati lunghi stondati, della superficie lorda di 218 mq ed altezza utile di 3,15 mt (elaborato grafico – allegato 6).

Al suo interno trovano ubicazione un ingresso (foto 12 – allegato 6) della superficie utile di 11,10 mq, dal quale si accede ad un ambiente soggiorno (foto 13 – allegato 6) della superficie utile di 25,35 mq, affacciatesi, a mezzo di balcone di 15,65 mq, sul viale Don Bosco. Dall'ambiente soggiorno trovano accesso una cucina (foto 14 – allegato 6) della superficie utile di 27,60 mq, servita dallo stesso balcone, e due disimpegni. Dal disimpegno posto alla sinistra dell'ingresso, della superficie utile di 9,95 mq, trovano accesso un ripostiglio (foto 15 – allegato 6), della superficie utile di 4,75 mq, privo di aperture verso l'esterno, un servizio igienico (foto 16 – allegato 6) della superficie utile di 5,70 mq, anch'esso privo di aperture verso l'esterno, una prima camera da letto (foto 17 – allegato 6), della superficie utile di 12,40 mq, affacciatesi a mezzo finestra sul viale della Regione, ed una seconda camera da letto (foto 18 – allegato 6), della superficie utile di 17,00 mq, affacciatesi, a mezzo di un balcone esclusivo di 3,35 mq, sul viale Don Bosco, e dotata di un servizio igienico (foto 19 – allegato 6), della superficie di 7,10 mq, affaccianti sul viale della Regione Siciliana.

Il disimpegno posto alla destra dell'ingresso (foto 20 – allegato 6), avente superficie utile di 8,55 mq, serve due camere da letto ed un servizio igienico.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

La prima camera da letto (foto 21 – allegato 6), della superficie di 21,75 mq, si affaccia sullo stesso balcone sul quale si affacciano il soggiorno e la cucina. Il servizio igienico (foto 22 – allegato 6), della superficie utile di 7,20 mq, si affaccia invece, a mezzo finestra, sulla via Genova. La seconda camera da letto (foto 23 – allegato 6), della superficie utile di 17,40 mq, si affaccia sul viale Don Bosco, a mezzo di un balcone esclusivo della superficie di 3,35 mq.

L'immobile in esame risulta essere stato assoggettato a recenti interventi di ristrutturazione, rimasti comunque incompleti. Lo stesso presenta, per le parti realizzate, ottime finiture, con pavimentazioni in gres porcellanato, porte in legno di buona fattura, infissi esterni con struttura in legno, vetrocamera e persiane esterne. Le pareti, così come i soffitti, sono trattate con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola, prive di tinteggiatura. Le pareti dei servizi presentano rivestimenti in monocottura.

Gli impianti sono incompleti, mancando i sanitari nei servizi igienici e risultando realizzato soltanto il cablaggio dell'impianto elettrico sottotraccia. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate tracce di umidità da infiltrazione di acqua dal solaio di copertura, sia nella cucina (foto 14 – allegato 6), sia nel disimpegno ad essa confinante.

Fanno altresì parte dell'appartamento il torrino di copertura (foto da 25 e 26 – allegato __), della superficie netta di 39 mq, accessibili dalla scala ad uso esclusivo (foto 24 – allegato 6), e la comunicante terrazza affacciata sul viale Don Bosco (foto da 27, 28 e 29 – allegato 6), della superficie netta di 144 mq.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

All'interno del suddetto torrino di copertura, che prospice sull'immobile di piano terra già destinato ad attività artigianale (oggi sub 8 – Immobile A3) attraverso una bucatina dotata di grata metallica (foto 30 – allegato 6), è presente un argano originariamente posto a servizio del locale artigianale di piano terra (ex sub 1). Nella considerazione che detto torrino, alla luce delle intervenute variazioni, costituisce oggi pertinenza dell'appartamento di primo piano e non più del locale di piano terra, è necessario procedere alla chiusura della rilevata bucatina con un costo stimabile in € 500.

L'immobile a destinazione industriale (**immobile A2 subalterno 8**), interessa, come detto, buona parte del piano terra del fabbricato, con superficie lorda di 660 mq, e prospice sulla via Soldato Cigna, dalla quale presenta l'ingresso principale (foto 31 - allegato 6), nonché sulla via Genova e sul viale della Regione Siciliana, dalle quali presenta ulteriori due ingressi. A partire dall'ingresso principale prospiciente sulla via Soldato Cigna, la distribuzione vede un primo ambiente filtro (foto 32 - allegato 6), della superficie di 22,90 mq, dal quale si accede alla più ampia porzione del locale (foto 33, 34 e 35 - allegato 6) della superficie utile di 303,00 mq. Da detta porzione principale trovano accesso due vani prospicienti sulla via Soldato Cigna, dei quali il primo (foto 36 - allegato 6) della superficie di 22,90 mq ed il secondo (foto 37 - allegato 6), prospiciente altresì sulla via Genova, della superficie di 46,80 mq, un vano deposito privo di aperture verso l'esterno (foto 38 - allegato 6), della superficie utile di 5,10 mq, e due vani destinati a spogliatoi (foto 39, 40 e 41 - allegato 6), della superficie utile complessiva di 22,15 mq.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Sempre dall'ambiente principale sono accessibili due vani prospicienti sulla via Genova (foto 42 e 43 - allegato 6), della superficie rispettivamente di 53,30 mq e 35,60 mq, un blocco di servizi igienici, con anti-WC e due WC (foto 44 - allegato 6), prospicienti anch'essi sulla via Genova, della superficie utile di 20,35 mq, due piccoli vani, tra loro collegati, dei quali uno direttamente accessibile dalla via Genova, della superficie utile complessiva di 14,50 mq, ed ulteriori due vani privi di apertura verso l'esterno e confinanti con gli immobili di cui ai subalterni 6 e 7, della superficie utile rispettivamente di 18,30 mq e 22,00 mq, originariamente destinati ad uffici (foto 45 - allegato 6).

Dall'ampio vano artigianale è infine accessibile, a mezzo scala (foto 46 - allegato 6), un piano soppalco prospiciente sulla via Soldato Cigna. Detto piano soppalco si articola su un unico grande ambiente (foto 47 - allegato 6), della superficie utile di 96,60 mq, ed un servizio igienico (foto 48 - allegato 6), della superficie utile di 5,70 mq, prospiciente sulla via Genova.

Il suddetto locale artigianale, con i relativi vani e servizi di pertinenza, presenta nel complesso un livello manutentivo e di finitura discreto, strumentali allo svolgimento dell'attività lavorativa a cui era destinato, ovvero laboratorio di oreficeria. Si rileva pertanto una pavimentazione di tipo industriale con finitura al quarzo, per le parti destinate a laboratorio, in gres porcellanato per i vani destinati ad ufficio e servizi igienici. Gli intonaci delle zone laboratorio sono realizzati in semplice tonachina pitturata, quelli relativi agli originari uffici sono in gesso scagliola ed idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Gli infissi esterni sono in ferro, mentre le porte interne sono del tipo scorrevole in alluminio con pannellature cieche o a vetri.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia, mentre l'impianto elettrico risulta in prevalenza realizzato con cavidotti esterni.

L'immobile a destinazione commerciale (**immobile A3 subalterno 6**), interessa, come detto, la porzione di piano terra del fabbricato di che trattasi prospiciente sulla via Don Bosco dalla quale ha accesso (foto 49 - allegato 6), della superficie lorda di 185 mq.

La sua distribuzione interna vede un primo ambiente destinato a sala d'attesa (foto 50 e 51 - allegato 6) della superficie utile di 35,45 mq. Dallo stesso sono accessibili, attraverso un piccolo disimpegno (foto 52 - allegato 6) un vano destinato ad ambulatorio (foto 53 - allegato 6), della superficie utile di 14,00 mq, ed un servizio igienico (foto 54 e 55 - allegato 6), della superficie utile di 5,10 mq, entrambi prospicienti, a mezzo finestre, sulla via Genova.

Sempre dalla sala d'attesa si accede ad un corridoio disimpegno (foto 56 e 57 - allegato 6), della superficie utile di 15,80 mq, servente un vano destinato ad archivio/segreteria (foto 58 - allegato 6) della superficie utile di 17,00 mq, un secondo ambulatorio (foto 59 - allegato 6) della superficie utile di 13,30 mq, un terzo ambulatorio (foto 60 - allegato 6) della superficie utile di 14,10 mq, un vano destinato a sterilizzazione (foto 61 - allegato 6) della superficie utile di 6,50 mq, un vano destinato a direzione sanitaria (foto 62 e 63 - allegato 6) della superficie utile di 15,35 mq, dal quale si accede ad un ulteriore servizio igienico (foto 64 - allegato 6) della superficie utile di 7,85 mq. Sempre dal corridoio-disimpegno trovano accesso un piccolo

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

spogliatoio e contigui locali tecnici per una superficie utile complessiva di 11,85 mq.

Il suddetto locale commerciale presenta un livello manutentivo e di finitura elevato, strumentali allo svolgimento dell'attività lavorativa a cui è destinato, ossia ambulatorio odontoiatrico. Si rileva infatti una pavimentazione in marmo per gli ambulatori e gli spazi comuni, ed in ceramica per i servizi igienici. Le pareti sono trattate in gesso e rifinite con idropittura lavabile. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, mentre le porte interne sono in legno.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e, in particolare, risulta presente un impianto di climatizzazione caldo/freddo.

L'immobile a destinazione artigianale (**immobile A4 subalterno 7**), interessa, come detto, una piccola porzione di piano terra prospiciente sul viale della Regione Siciliana dal quale ha accesso (foto 65 - allegato 6), della superficie lorda di 38 mq.

La sua distribuzione interna vede un unico ambiente (foto 66 e 67 - allegato 6), della superficie utile di 25,50 mq, oltre ad un servizio igienico dotato di antibagno (foto 68 - allegato 6), della superficie utile di 4,65 mq.

Il suddetto locale artigianale presenta nel complesso un livello manutentivo e di finitura discreto, strumentali allo svolgimento dell'attività lavorativa a cui era destinato, ossia laboratorio odontotecnico. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono trattate con intonaco del tipo civile con finitura in gesso e idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, mentre le porte interne sono in legno

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia ementre quello elettrico è a vista.

L'immobile è sfornito di impianto termico, rilevandosi una unità di climatizzazione singola.



3. Stima del più probabile valore di mercato del Lotto 1

Per la stima degli immobili di che trattasi si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato, applicando il metodo sintetico comparativo. Per i valori di riferimento dei fabbricati si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore, non avendo riscontrato elementi utili nel sito Aste Giudiziarie.

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i valori relativi ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche tipologiche, a quelli in esame, riferiti al 2° semestre 2018.

Di seguito si riporta, per ciascun immobile facente parte del lotto 1, il pertinente valore di stima.



Immobile A1 Appartamento per civile abitazione sito in via Genova

s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 9

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile.



Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 520 ed € 780 per metro quadrato di superficie lorda.

Per quanto sopra rilevato, alla luce delle ulteriori indagini condotte, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere collocato nella fascia alta dell'intervallo individuato.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture e delle condizioni di conservazione, della centralità, nonché dei lavori ancora da ultimare, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso, nella fascia medio-alta dell'intervallo individuato e quindi pari a € 650,00 per metro quadrato.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie come infra determinata, che contempla il 30% della superficie del terrazzo di copertura, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V1 = \text{€/mq } 650 \times \text{mq } (218 + 0,30 \times 144) = \text{€ } 169.780,00$$

**Immobilie A2 Immobilie industriali sito in via Soldato Cigna s.n. Riesi
foglio 35 particella 196 sub 8**

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Per destinazione a laboratori produttivi, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 360 ed € 520 per metro quadrato di superficie lorda.

Per quanto sopra rilevato, alla luce delle ulteriori indagini condotte, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere collocato nell'ambito dell'intervallo come sopra individuato e, pertanto, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture, dei servizi, degli impianti e delle condizioni generali di conservazione, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia alta e quindi pari a € 520,00 per metro quadrato.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie come infra determinata, nella quale non viene considerata la superficie del soppalco in quanto pertinenza, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V2 = \text{€/mq } 520 \times \text{mq } 660 = \text{€ } 343.200,00$$

Immobilie A3 Locale commerciale sito in via Don Bosco n. 24 Riesi

foglio 35 particella 196 sub 6

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Per destinazione commerciale, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 340 ed € 680 per metro quadrato di superficie lorda.

Per quanto sopra rilevato, alla luce delle ulteriori indagini condotte, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture, dei servizi, degli impianti e delle condizioni generali di conservazione, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso al di sopra dell'intervallo rilevato e segnatamente pari a € 750,00 per metro quadrato.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V3 = \text{€/mq } 750 \times \text{mq } 185 = \text{€ } 138.750,00$$

**Immobile A4 Locale artigianale sito in viale della Regione Siciliana
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 7**

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per destinazione a laboratori produttivi, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 360 ed € 520 per metro quadrato di superficie lorda.

Danilo Antonio Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

Per quanto sopra rilevato, alla luce delle ulteriori indagini condotte, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo come sopra individuato e, pertanto, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture, dei servizi, degli impianti e delle condizioni generali di conservazione, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia alta e quindi pari a € 520,00 per metro quadrato.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata nella quale non viene considerata la superficie del soppalco in quanto pertinenza, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_4 = \text{€/mq } 520 \times \text{mq } 38 = \text{€ } 19.760,00$$

Valore complessivo del lotto

Il valore complessivo del lotto viene determinato dalla somma dei valori dei due singoli beni che lo compongono, al netto della spesa per la chiusura della bucatra presente nel torrino dell'immobile A1 affacciantesi sull'immobile A2, stimata in € 500,00 (vedasi paragrafo 2).

Ne consegue pertanto:

$$V_{\text{Lotto 1}} = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 - \text{Spese}$$

$$V_{\text{Lotto 1}} = \text{€ } 169.780,00 + \text{€ } 343.200,00 + \text{€ } 138.750,00 + \text{€ } 19.760,00 - \\ - \text{€ } 500,00 = \text{€ } \mathbf{670.990,00}$$

(Euro seicentoseptantamilanovecentonovanta/00).



ALLEGATI

- Allegato 1 Nota PEC del 03.06.2019 del Custode e Delegato alla vendita Notaio Giuseppe Pilato
- Allegato 2 Verbale di sopralluogo del 07.06.2019
- Allegato 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 09.06.2017
- Allegato 4 Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 28.12.2017
- Allegato 5 Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 19.01.2018
- Allegato 6 Documentazione fotografica
- Allegato 7 Situazione Catastale al 30.06.2017
- Allegato 8 Situazione Catastale al 18.01.2018
- Allegato 9 Situazione Catastale al 18.04.2018
- Allegato 10 Situazione Catastale aggiornata alla data odierna

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione integrativa, ringraziando per la fiducia concessa e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 9 giugno 2019



L'Esperto Stimatore

Ing. Danilo Antonio Notarstefano

