

TRIBUNALE DI CALTANI SSETTA
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Paolo Frangiamore, nell'Esecuzione Immobiliare
REG. ES. 63/2022



PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX S.r.l.
c/o

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Lauricella**

C.T.U. Arch. Paolo Frangiamore

1. Premessa

Con Ordinanza pronunciata il 28/01/2023, il Giudice Istruttore Dott. Francesco Lauricella, nominava il sottoscritto arch. Paolo Frangiamore, con studio tecnico sito a Caltanissetta in Via Benedetto Croce, 57 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 450, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare REG. ES. 63/2022 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati:

1. *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*

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

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

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

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

6. *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa*

nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

7. Dedicare in apposite spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **CRITICITA'** se sussistano cause che ostino alla vendita.

In data 3 aprile 2023 lo scrivente si vedeva costretto a chiedere una proroga per il deposito della relazione in quanto impossibilitato a depositarla entro il termine stabilito stante l'assenza delle parti, sui luoghi oggetto di causa, in sede di sopralluogo fissato in data 27 marzo 2023, così come comunicato al creditore procedente a mezzo PEC (marianna.bennati@pec.giuffre.it), al custode del compendio pignorato, Notaio Dott.ssa Maria Gabriella Dell'Aira (mariagabriella.dellaira@postacertificata.notariato.it) e agli esecutati XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a mezzo raccomandata A/R.

Relativamente alle raccomandate inviate agli esecutati per la comunicazione del primo sopralluogo, queste ritornavano al mittente per compiuta giacenza; si precisa che alla data del sopralluogo annunciato presso i locali pignorati, attualmente sede della Ditta XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX), era presente il Sig. XXXXXXXXXXXX (locatario) titolare della succitata ditta, il quale non era a conoscenza delle previste operazioni peritali ed informava lo scrivente che la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, per motivi familiari, non era più residente in XXXXXXXXXXXXXXXX, così come il Sig. XXXXXXXXXXXX non era più residente in XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella circostanza lo stesso Sig. XXXXXXXXXXXX, mi forniva il numero telefonico privato della Sig.ra XXXXXXXXXXXX con la quale, successivamente, si fissava telefonicamente la data del nuovo sopralluogo concordata per il giorno 9 maggio 2023.

Al secondo accesso, avvenuto in data 09 maggio 2023, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX nella qualità di locatario, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, l'Avv. Lavinia Cordaro in rappresentanza del Notaio Dott.ssa Maria Gabriella Dell'Aira, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, procedetti ad ispezionare i luoghi di causa prendendo appunti su separati fogli in merito ad elementi utili per lo svolgimento dell'incarico e contestualmente eseguii un dettagliato rilievo metrico e fotografico.

Nella medesima circostanza chiesi al debitore (XXXXXXXXXXXXX) di produrmi entro breve tempo il contratto di locazione dell'immobile.

Il verbale stilato in occasione del sopralluogo viene prodotto in allegati.

Al fine di rispondere ai quesiti posti nel mandato si è reso necessario accedere richiedere presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio:

- Visura dell'immobile;
- Planimetrie catastali;

Di seguito il sottoscritto C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.

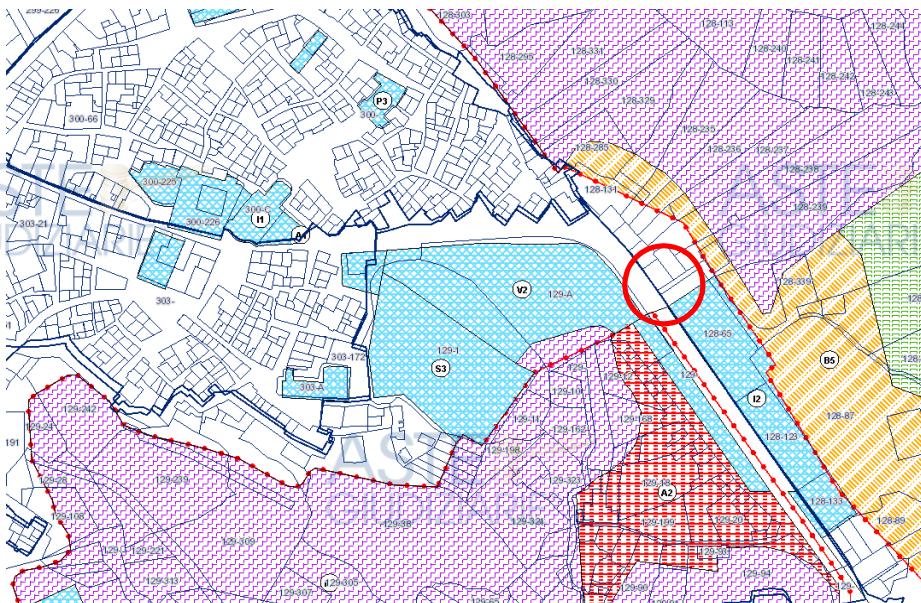
2. Risposta ai quesiti posti nel mandato

- *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 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, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per poter ricondurre la situazione fattuale a quella formale.*

L'immobile di cui si tratta è ubicato XXXXXXXXXXXX a Caltanissetta, al piano terra di maggiore immobile a due elevazioni fuori terra e censito al catasto fabbricati di Caltanissetta foglio di mappa 128 particella 137 sub 8.



AEROFOTOGRAMMETRIA



In base al vigente PRG l'area in cui esso ricade è titolata "A1" La città feudale e dell'ottocento. Rientrano in tale classificazione le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con la città formatasi a partire dal periodo medievale e

consolidatasi nei secoli successivi attorno alla croce di strade avente centro nella piazza Garibaldi nonché le parti, realizzate nella seconda metà dell'Ottocento.

La Via Angeli è caratterizzata da una serie di attività commerciali (Marmisti e rivenditori di fiori e piante) al servizio del vicino e unico cimitero comunale denominato, per l'appunto, "Cimitero Angeli".

L'immobile di cui si tratta, dal 2015, è occupato da un negozio di XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX.

In merito alla locazione dell'immobile, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, in data successiva il sopralluogo, mi recapitava un contratto di locazione (non registrato) stipulato tra gli esecutati ed il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (vedi allegato).

Conformità catastale e descrizione dei beni

L'immobile in esame, censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 128 particella 137 sub 8, Cat. C1, superficie catastale di mq. 46; è pervenuto agli odierni esecutati (XXXXXXXXXXXX 50% e XXXXXXXXXXXX 50%), giusto atto di vendita rogato a Caltanissetta il 11/10/20210 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX.

Premesso che dal rilievo metrico effettuato sui luoghi in data 09 maggio 2023, la superficie e la distribuzione interna dell'immobile in esame risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (superficie calpestabile misurata mq. 42,39); il bene è suddiviso in due zone: 1° zona ingresso/vendita, nella quale sono sistemati i banchi espositivi ed un banco lavoro per il confezionamento XXXXXXXX ed un "retrobottega" adibito a deposito di merce nel quale trova alloggio una cella frigorifera che, a dire del locatario, è stata installata dallo stesso.

Sempre in questo secondo ambiente è presente un piccolo WC disimpegnato da un antibagno all'interno del quale è presente un serbatoio in PVC utilizzato come riserva idrica.

Dal punto di vista costruttivo la struttura portante dell'intero fabbricato è realizzata in muratura portante in conci di tufo e pietra naturale (tipica realizzazione di tutti gli edifici prospicienti la Via Angeli del periodo medievale).

Quanto alle rifiniture interne, pareti e soffitti si presentano con intonaco civile per interni e rifinite con pittura di tipo comune di colore bianco, i pavimenti sono in gres porcellanato, il serramento della porta d'ingresso è realizzato in alluminio preverniciato con vetri antinfortuno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia per il quale né il locatario né l'esecutato hanno fornito il certificato di conformità.

Data: 07/03/2023 - n. T130835 - Richiedente: FRNPLA65M20B429N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta

Dichiarazione protocollo n. CL0115313 del 20/10/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Caltanissetta Via Angeli civ. 104	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mucera Vincenzo
Sezione: Foglio: 128	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 137	Prov. Caltanissetta N. 209
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:100

Pianta Piano Terra



Via Angeli

Data: 07/03/2023
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di CALTANISSETTA(B429) - < Foglio 128 - Particella 137 - Subalterno 8 - VIAANGELI n. 104 Piano T

L'impianto fognario è direttamente collegato con la rete comunale passante nella Via Angeli.

STUDIO TECNICO Arch. Paolo Frangiamore – Via Benedetto Croce n. 57 - Caltanissetta

Secondo le risultanze dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione mostrando i normali segni dovuti all'usura e non presentando, ad un esame visivo, alcun vizio statico.

Criteri di stima e valutazione degli immobili

Dovendo determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo degli stessi per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha condotto indagini di mercato consultando operatori economici ed agenzie immobiliari, nonché, mediatori nel settore della compravendita di immobili, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari ad uso commerciale, ed ancora, ha consultato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita. Esso si basa sulla realtà del mercato e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o simili.

Questo metodo di valutazione tiene conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

L'agenzia Immobiliare consultata, la "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", agenzia che opera sul territorio nisseno, dopo aver preso visione delle planimetrie ed acquisito gli elementi utili alla valutazione hanno fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

- **Locale commerciale** ubicato a Caltanissetta in Via Angeli n. 104, Piano Terra €/mq 450,00 ad €/mq 500,00.

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Caltanissetta in zona classificata B7 (quartiere Angeli, San Domenico, Santa Croce) – destinazione commerciale variano da €/mq 280,00 a €/mq 560,00.

26/10/23, 19:12

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI: ANGELI, SAN DOMENICO, SANTA CROCE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	L
Negozi	NORMALE	280	560	L	1,4	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/1

Tutto ciò premesso, considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile, la sua consistenza e destinazione d'uso, la zona nella quale è ubicato, le condizioni funzionali e strutturali, nonché, la media tra i valori forniti dall' Agenzia Immobiliare, i valori OMI ed i valori degli operatori privati del settore, si ritiene corretto applicare un prezzo di mercato pari ad €/mq 480,00.

La consistenza tiene conto del metro quadro commerciale ed è stata calcolata sommando alla

superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali; quest'ultimi se confinanti con altre unità immobiliari sono stati conteggiati fino alla mezzeria (Norma UNI 10750/2005).

locale commerciale - foglio 128 particella 137 subalterno 8:

Vm = mq 46,00 x €/mq 480,00 = € 22.080,00

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 cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente

Stato attuale di possesso dei beni

L'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo, risulta condotto in locazione dalla Ditta "XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX (nipote dell'esecutato) giusto contratto di locazione fornito dall'esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXX, che però non risulta in regola con l'obbligo di registrazione.

Tale contratto prevede una locazione per *anni* 6 dal 01/04/2015, rinnovabile se non è comunicata disdetta almeno sei mesi prima, con un canone mensile pari ad €. 500,00 da corrispondere 50% alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e 50% al Sig. XXXXXXXXXXXX.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE N. 1071/65 DEL 26/01/2012**

Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario del 25/01/2012 San

XXXXXXXXXX

Reg. gen. 26911/7819 XXXXXXXXXXXX

Importo: € 66.000,00

A favore di XXXXXXXX**Contro:** XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE N. 11572/9975 DEL 26/10/2022**

Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/08/2022 rep. 740/2022

- Emesso da: Tribunale di Caltanissetta

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Richiedente: XXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Non risultano trascritti ulteriori atti successivi al Pignoramento.**Vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Trattandosi di immobile che non ricade all'interno di un complesso condominiale non esiste un condominio costituito, pertanto, non vi sono oneri né debiti condominiali né tantomeno spese 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)*

Regolarità edilizia e urbanistica

Come già detto e come riportato nelle norme di attuazione del P.R.G., la zona in cui è ubicato l'immobile in esame risale al periodo medievale, pertanto è privo di qualsiasi Licenza o Concessione

edilizia.

Nel 2011 l'immobile è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, da abitazione cat. A5 (ex particella 137 subalterno 1) a categoria C1 (particella 137 subalterno 8), come si evince dal certificato catastale allegato.

Si segnala che presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, non è stata trovata alcuna pratica a nome di XXXXXXXXXXXX con la quale si chiedeva il rilascio del certificato di abitabilità.

Per tali motivi il bene oggetto di procedura è conforme allo strumento urbanistico vigente pur se privo o del Certificato di Abita/Agibilità.

Non sono vigenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle dichiarazioni rese sia dagli esecutati sia dal conduttore, non è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile in esame.

Pertanto dal valore dell'immobile dovrà detrarsi l'importo relativo alla stesura della APE e della richiesta della certificazione di Abitabilità (SCA).

Tale importo viene quantificato in:

A.P.E.	€. 200,00
S.C.A.	€. 1.000,00 (compreso rinnovo scarico fognario)
Conformità impianto elettrico	€. 300,00 (escluse eventuali modifiche dei componenti)

Quindi il valore precedentemente stimato pari ad € 22.080,00 dovrà essere decurtato di €. 1.500,00 per spese tecniche.

€. 22.080,00 - €. 1.500 = €. 20.580,00

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

Dalle ricerche esperite presso l'ufficio Tecnico Comunale, non è emerso nessuna pratica edilizia presentata per l'immobile in esame né altre istanze in corso.

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

Nel caso in esame non si tratta di immobili costruiti ai sensi della ex Legge 22/10/1971 n. 865.

Nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami lo scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta a mezzo di deposito telematico, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 20/11/2023

Il C.T.U.

Arch. Paolo Frangiamore

Riepilogo bando d'asta

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** sito in Caltanissetta – Via Angeli 104, ubicato al piano terra di fabbricato a due elevazioni fuori terra, oggi occupato dalla XXXXXXXXXXXX – XXXXXX.

Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 128, Particella 137, Subalterno 8, Categoria C/1** – superficie catastale mq. 46,00.

L'immobile è composto da un primo vano attualmente adibito alla vendita ed un secondo vano adiacente e comunicante tramite un varco con serramento in legno (porta tipo legno tamburato); all'interno del secondo vano trova alloggio un piccolo servizio igienico con antibagno.

Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Caltanissetta esso ricade in zona "A1" *La città feudale e dell'ottocento*.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)** – ½ XXXXXXXXXXXX e ½ XXXXXXXXXXXX

Prezzo base d'asta: € 20.580,00