
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri Fonti, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E.
promossa da:

Omissis

contro:

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| BENE N° 1 | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini | 7 |
| Consistenza | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni | 7 |
| Parti Comuni | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| BENE N° 2 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 11 |
| Titolarità..... | 11 |
| Confini | 11 |
| Consistenza | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| Dati Catastali..... | 12 |
| Precisazioni | 12 |
| Parti Comuni | 13 |
| Caratteristiche Costruttive Prevalenti | 13 |
| Stato Di Occupazione..... | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità Pregiudizievoli..... | 14 |
| Normativa Urbanistica | 14 |
| Regolarità Edilizia..... | 14 |
| Vincoli Od Oneri Condominiali..... | 15 |
| Formazione Del Lotto/Stima Immobili | 15 |
| BENE N° 1 | 15 |
| Stima Per Comparazione..... | 17 |
| Stima A Capitalizzazione Del Reddito | 17 |
| Valore Di Mercato | 17 |



| | |
|--|----|
| BENE N° 2 | 18 |
| Stima Per Comparazione | 19 |
| Stima A Capitalizzazione Del Reddito..... | 20 |
| Valore Di Mercato | 20 |
| Valore Di Mercato In Condizioni Ordinarie..... | 20 |
| Aggiunte E Detrazioni | 20 |



INCARICO

Con udienza del 11/08/2017, il sottoscritto Arch. Dimitri Fonti, con studio in Via XX Settembre, 27 - 93100 - Caltanissetta (CL), email fontidimitri@gmail.com, PEC dimitri.fonti@archiworldpec.it, Tel. 3204555052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

In data 11/05/2022 il sottoscritto CTU veniva richiamato dal G.E. Dott. Francesco Lauricella al fine di rispondere a dei quesiti integrativi. Il CTU, riesaminando la relazione di stima e la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta ha proceduto ad aggiornare la relazione tecnica di stima modificando la composizione dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare.

PREMESSA

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E. sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa n. 18

(Coord. Geografiche: 37°29'29.69"N - 14° 3'15.18"E)

Bene N° 2 - Locale Commerciale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa nn. 14/16

(Coord. Geografiche: 37°29'29.69"N - 14° 3'15.18"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEI BENI



BENE N° 1

Magazzino ubicato in Caltanissetta (CL) - via Aretusa n. 18 censito al N.C.E.U. al foglio. 120, Part. 355/368, Sub. 18/2, Zc. 1, Categoria C2.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un edificio di tipo residenziale di complessivi sei piani fuori terra. Detto immobile ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo compresa, particolare di non poco conto, la presenza di un plesso scolastico nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da quattro vani utili, un wc, un sottoscala ed un soppalco, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 206,00. Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni. L'impianto elettrico non risulta adeguato a quanto previsto dalla vigente normativa.

Il vano retrostante, prospiciente sulla proprietà *****Omissis*****, risulta privo di infissi e di pavimentazione. Per lo stesso è stata presentata, in data 30/09/1986, domanda di sanatoria presentata ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

*****Omissis*****

(usufrutto 1/2);

*****Omissis*****

(nuda proprietà 1/2) Regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

*****Omissis*****

(usufrutto 1/2)

*****Omissis*****

(nuda proprietà 1/2) Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente con:

lato Nord/Est con la via Aretusa;

lato Sud/Ovest con lotto di terreno di proprietà della ditta ***Omissis***;

lato Nord/Ovest con la ditta ***Omissis***;

lato Sud/Est stessa ditta.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------|
| Magazzino | 147,00 mq | 180,00 mq | 100% | 180,00 mq | 4,60 m | T |
| soppalco | 21,00 mq | 26,00 mq | 15% | 3,90 mq | 2,00 m | Soppalco |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 183,90 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

| Dal 09/05/1986 al 03/10/2018 | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|------------|---------|---------------------|------------|--------|--------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categori a | Classe | Consistenz a | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 120 | 355 | 1 | 1 | C2 | 4 | 133mq | 165 mq | € 453,35 | T |
| Dal 03/10/2018 ad oggi | | | | | | | | | | |
| | 120 | 355 368 | 18 2 | 1 | C2 | 4 | 168 mq | 206 mq | € 572,65 | T |

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|------------|---------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 120 | 355 368 | 18 2 | 1 | C2 | 4 | 168mq | 206 mq | € 572,65 | T |

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale esistente



PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo, verificato le discrasie tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente, in data 31/01/2018 depositava istanza al G.E. con la quale si chiedeva l'autorizzazione a regolarizzare catastalmente l'immobile. In data 07/03/2018, vista la nota spese presentata, il G.E. autorizzava il CTU a procedere a detta regolarizzazione catastale. La particella 368 (denominata Bene 2), è stata frazionata e parte di essa è stata annessa alla particella 355, sub 1, costituendo così la particella 368 sub 18,



contestualmente si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale.

In data 03/10/2018 il CTU, completato l'iter di accatastamento, ha potuto attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale. Si precisa che la parte frazionata dalla particella 368 è oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata dalla ditta ***Omissis*** in data 30/09/1986.

Si precisa che, a seguito di un ulteriore sopralluogo, si è potuta constatare la presenza di tre aperture che mettono in comunicazione i beni oggetto di esecuzione. Le stesse andranno chiuse con dei setti murari.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate, si dovrà procedere alla presentazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016.

I costi di tale pratica comprendono, il pagamento di € 1.000,00 come sanzione per intervento già realizzato, € 10,00 per diritti di segreteria, € 25,00 per diritti di istruttoria pratica per un totale di € 1.035,00. A tale importo dovranno aggiungersi i costi per le spese tecniche del professionista.

In corrispondenza della porta che mette in comunicazione i due beni, si è riscontrato l'imbarcamento del solaio di interpiano. Lo stesso è anche interessato dal fenomeno di sfondellamento. *(Per sfondellamento si intende il distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle pignatte nei solai in laterocemento)*. Lo scrivente ha provveduto a quantificare i costi per le opere murarie, per il consolidamento e la messa in sicurezza del solaio per un importo pari a circa € 5.032,34 iva esclusa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non dispone di accessori e pertinenze comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, tompagni e tramezzi interni realizzati con in mattoni forati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta ***Omissis***. Il bene risulta nella disponibilità del sig. ***Omissis*** in qualità di amministratore unico della ditta di cui sopra, il Consulente Tecnico di Ufficio dopo aver effettuato un controllo presso l'Agenzia delle Entrate può affermare che non esiste alcun contratto di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

| ESTREMI ROGITO |
|--|
| Atto di vendita rogato notaio ***Omissis*** di Caltanissetta in data 07/08/1978, rep. 3672 racc. n. 1683 |
| Atto di donazione rogato notar ***Omissis*** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38152 racc. n. 4771 |
| Atto di donazione rogato notar ***Omissis*** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38153 |

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 16/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizione n.7/46 del 03/01/2007

a favore: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Magazzini e locali di deposito (C/2) in Caltanissetta via Aretusa n°18 in catasto foglio 120 part. 355 sub. 1; (oggi foglio 120 part. 355 sub. 18)

Trascrizioni n.5548/6485 del 29/06/2017

a favore: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Magazzini e locali di deposito (C/2) in Caltanissetta via Aretusa n°18 in catasto foglio 120 part. 355 sub. 1; (oggi foglio 120 part. 355 sub. 18).



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1 (*Ambiti di edilizia intensiva esistente*).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene il bene è stato realizzato in conformità alla seguente Licenza edilizia n. 5031/769 del 27/03/1956.

Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto previsto dal progetto originario. La divisione interna non corrisponde con quanto assentito dalla licenza edilizia di cui sopra. Ha seguito del frazionamento della particella 368, di proprietà della stessa ditta, all'immobile oggetto di esecuzione è stato unito un vano che era già comunicante a mezzo di un portone. Detto vano, prospiciente la proprietà ***Omissis***, è oggetto di domanda di Sanatoria, ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, presentata dalla ditta ***Omissis*** in data 30/09/1986 al fine di ottenere il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, versando parte degli oneri di oblazione dovuti.

L'immobile, fatta eccezione del vano oggetto di condono edilizio, risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dichiarazioni di conformità

dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non presente;

dichiarazione di conformità dell'impianto idrico non presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare la richiesta della situazione contabile, riguardante l'immobile di cui sopra, all'amministratore del Condominio di via Aretusa n. 20. Si evidenzia un debito nei confronti del condominio pari a € 1.147,48 (diconsi millecento quarantasette/48).

BENE N° 2

Locale Commerciale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 14/16 censito al N.C.E.U. al foglio. 120, Part. 368, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1.

L'unità immobiliare di che trattasi è stata realizzata in assenza del titolo edilizio, per la stessa, in data 30/09/1986 la ditta ***Omissis*** ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985.

Il fabbricato ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo, ivi compresi uffici pubblici e scuole.

L'immobile, adiacente al "Bene 1", si sviluppa in un unico piano fuori terra ed ha una corte esclusiva con accesso dalla via Aretusa (civico 14).

L'unità immobiliare è costituita da un vano a destinazione commerciale ed una zona servizi per una superficie lorda pari a circa mq 85,00 ed una corte esterna esclusiva avente superficie pari a circa mq 101,00 con accesso dalla via Aretusa n° 14.

Il prospetto esterno appare in discrete condizioni, diverso discorso per quanto concerne la situazione interna. Il soffitto è interessato dalla presenza di infiltrazioni di acqua piovana, la pavimentazione costituita da piastrelle in monocottura non è omogenea per tutto il locale e la zona servizi, priva di finiture, non presenta le porte che ne delimitano l'accesso. Al momento del sopralluogo il bene non risulta occupato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Omissis (usufrutto 1/2);

Omissis (nuda proprietà 1/2) Regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

Omissis (usufrutto 1/2);

Omissis (nuda proprietà 1/2) Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente con:

lato Nord/Est con la via Aretusa;

lato Sud/Ovest con lotto di terreno di proprietà della ditta ***Omissis***;

lato Nord/Ovest stessa ditta;

lato Sud/Est altra ditta.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Incidenza | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|---------|-------|
| Commerciale | 71,00 mq | 85,00 mq | 100% | 85,00 mq | 4,90 m | T |
| Corte esclusiva | 101,00 mq | 101,00 mq | 10% fino a 25 mq eccedenza al 2% | 4,00 mq | | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

| Dal 22/01/1987 al 03/10/2018 | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 120 | 368 | | 1 | C6 | 2 | 110mq | 110 mq | € 465,84 | T |
| Dal 03/10/2018 ad oggi | | | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 120 | 368 | 1 | 1 | C1 | 4 | 68 mq | 101 mq | € 1099,23 | T |

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 120 | 368 | 1 | 1 | C1 | 4 | 68 mq | 101 mq | € 1099,23 | T |

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo, verificato le discrasie tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente, in data 31/01/2018 depositava istanza al G.E. con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la regolarizzazione catastale dell'immobile. In data 07/03/2018, vista la nota spese presentata, il G.E. autorizzava il CTU a procedere a tale regolarizzazione.

La particella 368 è stata frazionata, parte di essa è stata annessa alla particella 355 sub 18, la restante parte ha costituito la particella 368 sub 1, contestualmente si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale.

In data 03/10/2018 il CTU, completato l'iter di accatastamento, ha potuto attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale. Si precisa che, nella parete di separazione tra le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, vi sono delle aperture che mettono in comunicazione i beni tra loro. Le stesse andranno chiuse con dei setti murari e andrà ripristinata l'apertura sulla via Aretusa attraverso la rimozione di un pannello in cartongesso. Lo scrivente ha provveduto a quantificare i costi per le chiusure delle aperture di cui sopra per un importo pari a € 681,01 iva esclusa.

All'interno dell'immobile vi sono dei pozzetti coperti da chiusini in ghisa, uno di questi, dà informazioni fornite

dal proprietario, risulta essere a servizio dello scarico fognario del fabbricato adiacente. Sul prospetto prospiciente la via Aretusa è presente una piccola nicchia al cui interno sono alloggiati i contatori per l'adduzione idrica delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Le tubazioni degli stessi passano all'interno di una intercapedine, posta all'ingresso del bene, e proseguono in verticale lungo la parete per poi uscire fuori dal soffitto. Considerando che l'immobile è stato realizzato in periodo successivo alla realizzazione del fabbricato adiacente ed in assenza del titolo edilizio, si può supporre che i contatori di cui sopra fossero esistenti prima della realizzazione dello stesso. L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, per lo stesso in data 30/09/1986 è stata presentata dalla proprietà regolare domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985. Gli oneri dovuti per sanare gli abusi edilizi commessi sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono di seguito elencati:

- Rilascio permesso di costruire in sanatoria diritti di segreteria edilizia urbanistica € 50,00;
- Conguaglio 50% Oblazione abusivismo edilizio € 1.716,43;
- Conguaglio oneri di concessione e 50% conguaglio oblazione € 13.030,29;
- Rilascio permesso di costruire in sanatoria € 250,00;
- N. 1 marca da bollo da € 16,00.

Le spese complessive della sanatoria ammontano complessivamente ad € 15.062,72 (diconsi quindicimilazerosessantadue/72).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non dispone di accessori e pertinenze comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato posto in aderenza al "Bene 1". Il solaio di calpestio è posto contro terra, il solaio di copertura è costituito da travi in acciaio e tavole e le pareti sono in mattoni forati rifiniti con intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

| Estremi rogito |
|--|
| Atto di vendita rogato notaio ***Omissis*** di Caltanissetta in data 07/08/1978, rep. 3672 racc. n. 1683 |
| Atto di donazione rogato notar ***Omissis*** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38152 racc. n. 4771 |
| Atto di donazione rogato notar ***Omissis*** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38153 |

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 16/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n.7/46 del 03/01/2007

a favore: ***Omissis***

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Caltanissetta via Aretusa n°14/16 in catasto foglio 120 part. 368; (oggi foglio 120 part. 368 sub. 1 categoria C/1).

Trascrizioni n.5548/6485 del 29/06/2017

a favore: ***Omissis***

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: ***Omissis*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Caltanissetta via Aretusa n°14/16 in catasto foglio 120 part. 368; (oggi foglio 120 part. 368 sub. 1 categoria C/1).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: *Ambiti di edilizia intensiva esistente. Il fabbricato è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, l'attuale proprietà in data 30/09/1986 ha presentato Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n° 47 del 1985 a nome del sig. ***Omissis***, versando parte degli oneri dovuti. Sebbene siano stati corrisposti parte degli oneri ad oggi non è stato completato l'iter amministrativo volto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pertanto occorrerà versare la restante parte degli oneri per un importo complessivo di € 15.062,72 (diconsi quindicimilazerossessantadue/72).

Dichiarazioni di conformità

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli od oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare di cui sopra.

FORMAZIONE DEL LOTTO/STIMA IMMOBILI

Considerando che i beni oggetto di esecuzione presentano abusi edilizi facenti parte di un'unica domanda di sanatoria, non è possibile procedere alla vendita separata dei beni in quanto, gli oneri dovranno essere versati in un'unica soluzione al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto sopra la vendita dei beni sarà effettuata in un unico lotto.

In relazione a quanto sopra, si procederà alla valutazione delle unità immobiliari in base al prezzo di mercato con i parametri medi, desunti dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località ove le stesse sono ubicate, applicati alle superfici. Al fine di rendere più attendibile il dato sulla valutazione immobiliare, a tali valori di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, sono stati applicati dei coefficienti di merito che fanno riferimento ai fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano le unità immobiliari in esame. Pertanto, il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di caratteristiche.

I metodi adottati sono:

STIMA A COMPARAZIONE

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

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

BENE N° 1

Magazzino ubicato in Caltanissetta (CL) - via Aretusa n. 18 censito al N.C.E.U. al foglio. 120, Part. 355/368, Sub. 18/2, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un edificio di tipo residenziale di complessivi sei piani fuori terra. Detto immobile ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo compresa, particolare di non poco conto, la presenza di un plesso scolastico nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da quattro vani utili, un wc, un sottoscala ed un soppalco, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 206,00. Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni. L'impianto elettrico non risulta adeguato a quanto previsto dalla vigente normativa. Il vano retrostante, prospiciente sulla proprietà Cordaro, risulta privo di infissi e di pavimentazione. Per lo stesso è stata presentata, in data 30/09/1986, domanda di sanatoria presentata ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985. Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dalla ditta ***Omissis*** con amministratore unico ***Omissis***.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è nostro compito immetterci in un mercato ideale libero, tra ordinari compratori e ordinari venditori, affinché l'operazione di stima non sia frustrata da alcun valore ipotetico o affettivo.

Calcolo della superficie commerciale

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

| Calcolo superficie commerciale | Sup. lorda [mq] | Coeff. incidenza | Sup. comm. [mq] |
|--------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Magazzino | 180,00 | 100% | 180,00 |
| Soppalco | 26,00 | 15% | 3,90 |
| Superficie commerciale totale | | | 183,90 |

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

| Coefficienti di merito unità immobiliare | Descrizione | Coeff. |
|--|---|--------|
| Stato locativo | Magazzino occupato | 0,95 |
| Esposizione | Su 2 lati (Sud/Ovest – Nord/Est) | 1 |
| Luminosità | Mediamente luminoso | 1 |
| Affaccio | Su strada lato nord/est, su lotto di terreno privato lato sud/ovest | 1 |
| Accessibilità | Dalla strada | 1 |
| Piano | Terra | 1 |
| Vetustà | Oltre 60 anni | 0,95 |
| Stato di conservazione | Da ristrutturare | 0,95 |
| Impiantistica | Non a norma | 0,95 |
| Coefficienti di merito ubicazione | Descrizione | Coeff. |
| Servizi pubblici | vicini | 1,05 |
| Parcheggio | pubblico | 1,05 |
| Viabilità | Unico accesso | 1 |
| Densità abitativa | alta | 1,05 |
| Prodotto totale dei coefficienti | | 0,94 |

Quotazione immobiliare (O.M.I.)

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

| QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2022/1 – ELABORAZIONE DEL 28/01/2023 | | | | | | | | |
|---|-------|---------------|------|---|-------------------------------------|-----|---|-----|
| Regione | Prov. | Comune | Zona | Tipologia (Stato conservativo normale) | Valore Mercato (€/mq) sup. lorda | | Valori Locaz. (€/mq x mese) sup. lorda | |
| | | | | | Min | Max | Min | Max |
| Sicilia | CL | Caltanissetta | C2 | Magazzino | 500 | 720 | 2 | 2,9 |

STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte, nella zona in cui sorge il fabbricato si è accertato che per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 500,00 a 720,00 €/mq; trattandosi di un magazzino al piano terra con accesso dalla strada e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore unitario pari alla media di mercato: € 610/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

| Superficie | | Valore di mercato al mq | | Coefficiente di merito | | Valore di mercato |
|------------|---|-------------------------|---|------------------------|---|---------------------|
| 183,90 | x | 610 | x | 0,94 | = | 105.772,77 € |

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere considerando il valore di locazione medio:

| Superficie | | Valore di locazione al mq | | Coefficiente di merito | | Reddito totale medio |
|------------|---|---------------------------|---|------------------------|---|----------------------|
| 183,90 | x | 2,45 € | x | 0,94 | = | 424,83 € |

Procedendo poi con il calcolo del Reddito Annuo, a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfitto ed inesigibilità, manutenzione relative alla locazione considerate per un'incidenza del 10%.

| Reddito totale medio | | mesi | | Reddito annuo | | Tasse | | Reddito netto annuo |
|----------------------|---|------|---|---------------|--|-------|---|---------------------|
| 424,83 | x | 12 | = | 5.097,90 € | | 10% | = | 4.588,11 € |

Infine per calcolare il valore dell'unità immobiliare in base al reddito prodotto, sarà necessario ricavare un saggio di capitalizzazione dato dal rapporto tra il reddito annuo ed il valore di mercato: **4,8 %**; il primo proviene dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

| Reddito netto annuo | | Saggio di capitalizzazione | | Valore di mercato per capitalizzazione del reddito |
|---------------------|---|----------------------------|---|--|
| 4.588,11 € | / | 4,8 | = | 95.195,49 € |

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene, quindi, determinato dalla media dei due valori ricavati precedentemente:

| Identificativo immobile | Superficie commerciale | Valore di mercato | Valore per reddito prodotto | Valore di mercato |
|---|------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| Magazzino (Foglio 120 – Part. 355 – Sub. 18) | 183,90 mq | 105.772,77 € | 95.195,49 € | 100.484,13 € |

Le valutazioni differiscono per una percentuale intorno al 10%, pertanto la stima si può definire attendibile.

BENE N° 2

Locale Commerciale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 14/16 censito al N.C.E.U. al foglio. 120, Part. 368, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1.

L'unità immobiliare di che trattasi è stata realizzata in assenza del titolo edilizio, per la stessa, in data 30/09/1986 la ditta ***Omissis*** ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985.

Il fabbricato ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo, ivi compresi uffici pubblici e scuole.

L'immobile, adiacente al "Bene 1", si sviluppa in un unico piano fuori terra ed ha una corte esclusiva con accesso dalla via Aretusa (civico 14).

L'unità immobiliare è costituita da un vano a destinazione commerciale ed una zona servizi per una superficie lorda pari a circa mq 85,00 ed una corte esterna esclusiva avente superficie pari a circa mq 101,00 con accesso dalla via Aretusa n° 14.

Il prospetto esterno appare in discrete condizioni, diverso discorso per quanto concerne la situazione interna. Il soffitto è interessato dalla presenza di infiltrazioni di acqua piovana, la pavimentazione costituita da piastrelle in monocottura non è omogenea per tutto il locale e la zona servizi, priva di finiture, non presenta le porte che ne delimitano l'accesso. Al momento del sopralluogo il bene non risulta occupato.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è nostro compito immetterci in un mercato ideale libero, tra ordinari compratori e ordinari venditori, affinché l'operazione di stima non sia frustrata da alcun valore ipotetico o affettivo.

Calcolo della superficie commerciale

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

| Calcolo superficie commerciale | Sup. lorda [mq] | Coeff. incidenza | Sup. comm. [mq] |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|
| Locale commerciale | 85,00 | 100% | 85,00 |
| Cortile esclusivo | 101,00 | 10% fino a 25 mq eccedenza al 2% | 4,00 |
| Superficie commerciale totale | | | 89,00 |



In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

| Coefficienti di merito unità immobiliare | Descrizione | Coeff. |
|--|---|-------------|
| Stato locativo | Locale commerciale libero | 1 |
| Esposizione | Su 3 lati (Sud/Est – Nord/Est) | 1 |
| Luminosità | Mediamente luminoso | 1 |
| Affaccio | Su strada lato Nord/Est, su cortile esclusivo Sud/Est | 1 |
| Accessibilità | Dalla strada | 1,05 |
| Piano | Terra | 1 |
| Vetustà | Oltre 30 anni | 0,95 |
| Stato di conservazione | Da ristrutturare | 0,95 |
| Impiantistica | Non a norma | 0,95 |
| Coefficienti di merito ubicazione | Descrizione | Coeff. |
| Servizi pubblici | vicini | 1,05 |
| Parcheggio | pubblico | 1,05 |
| Viabilità | Unico accesso | 1 |
| Densità abitativa | alta | 1 |
| Prodotto totale dei coefficienti | | 0,99 |

Quotazione immobiliare (O.M.i.)

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

| QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2022/1 – ELABORAZIONE DEL 28/01/2023 | | | | | | | | |
|---|-------|---------------|------|---|------------------------------------|------|--|-----|
| Regione | Prov. | Comune | Zona | Tipologia (Stato conservativo normale) | Valore Mercato (€/mq) – sup. lorda | | Valori Locaz. (€/mq x mese) – sup. lorda | |
| | | | | | Min | Max | Min | Max |
| Sicilia | CL | Caltanissetta | C2 | Commerciale | 600 | 1050 | 3 | 5.8 |

STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte, nella zona in cui sorge il fabbricato si è accertato che per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 600,00 a 1050,00 €/mq; trattandosi di un locale commerciale posto al piano terra con accesso diretto dalla strada, considerando che le condizioni di manutenzione non sono in ottimo stato e per questo poco gradito, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore medio unitario pari a: 825 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

| Superficie | Valore di mercato al mq | Coefficiente di merito | Valore di mercato |
|------------|-------------------------|------------------------|----------------------|
| 89,00 x | 825 | x 0,99 | = 72.875,69 € |



STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere considerando il valore di locazione medio:

| Superficie | | Valore di locazione al mq | | Coefficiente di merito | | Reddito totale medio |
|------------|---|---------------------------|---|------------------------|---|----------------------|
| 89,00 | x | 4,40 € | x | 0,99 | = | 388,67 € |

Procedendo poi con il calcolo del Reddito Annuo, a cui vanno detratte le spese per imposte, per affitto ed inesigibilità, manutenzione relative alla locazione considerate per un'incidenza del 10%

| Reddito totale medio | | mesi | | Reddito annuo | | Tasse | | Reddito netto annuo |
|----------------------|---|------|---|---------------|---|-------|---|---------------------|
| 388,67 € | x | 12 | = | 4.664,04 € | x | 10% | = | 4.197,64 € |

Infine per calcolare il valore dell'unità in base al reddito prodotto, sarà necessario ricavare un saggio di capitalizzazione dato dal rapporto tra il reddito annuo ed il valore di mercato: **6,4 %**; il primo proviene dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

| Reddito netto annuo | | Saggio di capitalizzazione | | Valore di mercato per capitalizzazione del reddito |
|---------------------|---|----------------------------|---|--|
| 4.197,64 € | / | 6,4 | = | 65.588,12 € |

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato degli immobili in condizioni ordinarie viene, quindi, determinato dalla media dei due valori ricavati precedentemente:

| Identificativo immobile | Superficie commerciale | Valore di mercato stima per comparazione | Valore di mercato per capitalizzazione del reddito | Valore di mercato |
|--|------------------------|--|--|--------------------|
| Commerciale (Foglio 120 – Part. 368 – Sub. 1) | 89,00 | 72.875,69 € | 65.588,12 € | 69.231,90 € |

Le valutazioni differiscono per una percentuale intorno al 10%, pertanto la stima si può definire affidabile.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE

Il valore di mercato degli immobili in condizioni ordinarie viene, quindi, determinato dalla media dei due valori ricavati precedentemente:

| Identificativo immobile | Superficie commerciale | Valore di mercato stima per comparazione | Valore di mercato per capitalizzazione del reddito | Valore di mercato |
|--|------------------------|--|--|---------------------|
| Magazzino (Foglio 120 – Part. 355 – Sub. 18) | 183,90 mq | 105.772,77 € | 95.195,49 € | 100.484,13 € |
| Commerciale (Foglio 120 – Part. 368 – Sub. 1) | 89,00 mq | 72.875,69 € | 65.588,12 € | 69.231,90 € |

AGGIUNTE E DETRAZIONI

Avendo effettuato la stima dei beni e quindi avendo ricavato il più probabile valore di mercato a tali importi andranno decurtate le somme per il pagamento degli oneri dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria che ammontano a € 15.062,72; gli oneri per la presentazione della pratica di Comunicazione Inizio



Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 che ammontano a circa €1.035,00; le spese per la chiusura dei tramezzi e la struttura di rinforzo per il solaio del magazzino che ammontano a €5.965,80.

Il valore da applicare al bene equivale a:

| Identificativo immobile | Valore di mercato | Spese | Valore reale (Vr) |
|--|-------------------|-------------|-------------------|
| BENE N° 1 - Magazzino (Foglio 120 – Part. 355 – Sub. 18) | 100.484,13 € | 5.032,34 € | 95.451,79 € |
| BENE N° 2 - Commerciale (Foglio 120 – Part. 368 – Sub. 1) | 69.231,90 € | 15.743,73 € | 53.488,17 € |
| Valore totale lotto: | | | 148.940,00 |

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

Caltanissetta, li 10/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2: Documentazione catastale;
- Allegato n. 3: Visure ipotecarie - Formalità pregiudizievoli;
- Allegato n. 4: Licenza di costruzione "Bene n. 1";
- Allegato n. 5: Domanda di Sanatoria L. 47/85 più prospetto congruaggio oblazione e oneri di concessione (Bene n. 2);
- Allegato n.6: Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Allegato n. 7: Computo metrico estimativo;
- Allegato n. 8: Situazione debitoria condominiale "Bene 1".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

