

---

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2019 R.G.Es.



*INTESA SANPAOLO s.p.a.*

*contro*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

**SITI NEL COMUNE DI CALTANISSETTA**



L'ESPERTO STIMATORE

*DOTT. ARCH. PIETRO P. LA LOGGIA*

Caltanissetta, 6 dicembre 2019



DOTT. ARCH. PIETRO P. LA LOGGIA

93100 CALTANISSETTA - VIALE TRIESTE 44

95025 ACI SANT'ANTONIO - VIA MARCHESE DI CASALOTTO 14 - T 095 7921722 - F 095 22431187 - M 3484304926

P. IVA 01146770852 - C. F.: LLGPRP56L01B429U - P.E.O.: p.laloggia@awn.it - P.E.C.: pietro.laloggia@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto Dott. Arch. Pietro P. La Loggia, libero professionista con studio a Caltanissetta in Viale Trieste n. 44, p.e.c. [pietro.laloggia@archiworldpec.it](mailto:pietro.laloggia@archiworldpec.it), p.e.o. [p.laloggia@awn.it](mailto:p.laloggia@awn.it), t. 0957921722, f. 09522431187, m. 3484304926, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Caltanissetta al n. 117 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltanissetta, presenta la seguente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

in ottemperanza alla nomina di Esperto Stimatore, ex art. 569, primo comma, c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 38/2019 R.G.Es. del Tribunale di Caltanissetta promossa da **INTESA SANPAOLO s.p.a.**, sede a Torino in Piazza San Carlo n. 156, partita IVA 10810700152 (dal 01/01/2019 Intesa Sanpaolo s.p.a. ha adottato la partita IVA di gruppo 11991500015), cod. fisc. 00799960158, a carico della società \*\*\*\*\*\*, sede a Caltanissetta in Via \*\*\*\*\*\*, partita IVA \*\*\*\*\*.

**1. INCARICO**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento del 07/10/2019 e successiva integrazione del 09/10/2019, ha incaricato il sottoscritto Dott. Arch. Pietro P. La Loggia di compiere le attività di controllo e di indagine previste dall'art. 173-bis, disp. att. c.p.c. e di determinare il più probabile "valore di mercato" dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento del 02/08/2019 presso il Tribunale di Caltanissetta a favore di **INTESA SANPAOLO s.p.a.** contro \*\*\*\*\*\*, calcolato secondo procedure e metodologie di



valutazione riferite a una reale compravendita “svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?”, ai sensi di quanto dettato dall'art. 4, comma 1, punto 76, del Regolamento (UE) 575/2013 del 26/06/2013.

Il giorno 09/10/2019 alle ore 9:30 lo scrivente si è proposto innanzi al Cancelliere presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta, piano terzo del Palazzo di Giustizia e, declinate le proprie generalità, ha prestato giuramento di bene e fedelmente procedere con relazione scritta alle operazioni di stima affidategli sottoscrivendo ai sensi dell'art. 161, disp. att. c.p.c. il verbale di accettazione. Il **termine per la redazione della perizia** è stato fissato in giorni 60 (sessanta) dalla notifica del provvedimento di nomina del 08/10/2019, cioè per il giorno **07/12/2019**; entro i successivi giorni 5 (cinque), ossia il **12/12/2019**, lo stesso elaborato peritale dovrà essere **depositato in Cancelleria** e, contestualmente, **notificato alle parti in causa**.

## 2. PREMESSA

Acquisito il fascicolo telematico in fase preliminare è stato effettuato il controllo e la verifica della certificazione notarile sulle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari prodotta in atti dal creditore procedente, redatta in data 20/09/2019 ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli (CB) con studio in Corso Vittorio Emanuele III n. 51.

Successivamente con accessi nei giorni 09/10/2019 e 11/10/2019, rispettivamente alle sedi dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e Servizio di Pubblicità

Immobiliare - UU. PP. di Caltanissetta e di Catania [ALL. 01] sono state acquisite visure e planimetrie per accertare la conformità degli immobili alla documentazione catastale depositata ed è stata effettuata l'ispezione ipotecaria per accertare la storia ventennale dei beni, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù.

In seguito è stata acquisita anche la documentazione relativa alla gestione condominiale fornita dall'Amministratore del condominio "\*\*\*\*\*".

Infine, secondo le forme di legge, si è proceduto alla convocazione delle parti mediante lettera del 11/10/2019 inoltrata via posta elettronica certificata (id. mess. [opec292.20191011104243.01361.327.1.63@pec.aruba.it](mailto:opec292.20191011104243.01361.327.1.63@pec.aruba.it)) all'Avv. Francesco Panepinto, legale patrocinante del creditore procedente INTESA SANPAOLO S.p.A., e alla società debitrice esecutata \*\*\*\*\* [ALL. 02].

Il giorno dell'incontro, fissato per il 15/10/2019 alle ore 15:30, lo scrivente C.T.U. si è portato sui luoghi oggetto di perizia, precisamente in Via la Cittadella snc di Caltanissetta, dove sono convenuti per la società \*\*\*\*\* i sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , amministratori della stessa società.

Innanzitutto è stata effettuata una ricognizione esterna del complesso edilizio per uffici, attività commerciali e box auto in cui sono allocate le due unità immobiliari pignorate, riscontrando che si tratta di un fabbricato di costruzione relativamente recente realizzato tra gli anni 2004 e 2007, in ottimo stato di conservazione, che si sviluppa su più livelli di cui due seminterrati, uno rialzato, quattro fuori terra e, infine, un ultimo piano di copertura a falde inclinate con mansarde.

Successivamente sono stati ispezionati i due locali commerciali oggetto della presente relazione, posti l'uno a sinistra e l'altro a destra del portone d'ingresso al corpo scala condominiale "A", individuati nel catasto urbano del Comune di Caltanissetta



rispettivamente al foglio 114, part. 684, sub 21 e foglio 114, part. 684, sub 22. Nel corso della visita sono stati acquisiti tutti gli elementi utili alla loro individuazione e per verificarne la corrispondenza con le risultanze documentali. A tal fine è stato eseguito un preciso rilievo metrico [ALL. 07] e fotografico dei locali [ALL. 03], di cui sono state riscontrate consistenza, finiture, particolari costruttivi e impiantistici e stato di manutenzione, con il confronto tra la situazione di fatto e le planimetrie catastali. Al termine delle operazioni è stato redatto il relativo verbale [ALL. 04].

Inoltre nel corso della seduta di sopralluogo copie di documenti di natura urbanistica ed edilizia rilasciati dalla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta sono state messe a disposizione del CTU da parte degli amministratori della società eseguita \*\*\*\*\*: concessione edilizia n. 35374 del 04/11/2004, concessione edilizia n. 30349 del 22/10/2007, certificato di agibilità del 21/12/2007 [ALL. 05] e, ancora, l'atto notarile di permuta relativo alla proprietà degli immobili e il contratto di locazione di uno dei due beni pignorati [ALL. 06].

### 3. DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards (I.V.S.), il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.



Le metodologie valutative e i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli I.V.S., sia con quanto prescritto dall'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.) nelle sue Linee Guida.

**4. EVASIONE DEL MANDATO**

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti, analizzate le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, lo scrivente Esperto Stimatore propone le proprie valutazioni in merito alle richieste del G. E. riportate nel provvedimento di nomina.

|           |   |
|-----------|---|
| <b>1.</b> | <p><b>Identificazione e descrizione degli immobili pignorati</b> (previo accesso) con indicazioni su: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.</p> <p><b>Indicazioni sulla destinazione</b> (abitativa, commerciale, ecc.) <b>prevista dallo strumento urbanistico.</b></p> <p><b>Indicazioni sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.</b></p> <p><b>Documentazione fotografica</b> interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.</p> |
|-----------|---|

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento sono **due locali commerciali indipendenti tra loro siti a Caltanissetta in Via la Cittadella snc**, posti al piano terra, scala A, di un edificio con destinazione commerciale/direzionale (denominato Corpo "A") costruito tra gli anni 2004-2007 su parte di un lotto di terreno edificabile, complessivamente esteso mq 4.454,00, così censiti nel catasto urbano del Comune di Caltanissetta [*cf.* **ALL. 01**]:

1. foglio 114, part. 684, sub 21, zona cens. 1, cat. C/1, cl. 2, cons. 245 mq, sup. cat. totale 260 mq, rendita Euro 2.922,89;



2. foglio 114, part. 684, sub 22, zona cens. 1, cat. C/1, cl. 2, cons. 220 mq, sup. cat. totale 240 mq, rendita Euro 2.624,63.

Il sito si raggiunge dal centro storico e geografico della città percorrendo in direzione O/S-O, verso l'Ospedale S. Elia e San Cataldo, la Via Rosso di San Secondo e il Viale della Regione, una delle più importanti arterie cittadine; all'altezza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco si deve imboccare Via la Cittadella e seguire il tracciato viario per intero (circa 250 metri) al termine del quale, sulla destra, si trova il condominio "\*\*\*\*\*" con i locali commerciali in esame.

L'edificio fu realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Caltanissetta di regolamentari concessioni edilizie nell'ambito di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) redatto ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/1992 e approvato dalla Regione Sicilia con Decreto Presidenziale del 05/12/2003 (G.U.R.S. n. 2 del 09/01/2004) al fine di *"...riqualificare il tessuto urbanistico edilizio od il contesto ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, ..., e finalizzate ad una più razionale utilizzazione ed organizzazione del territorio comunale, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente"*, come si legge all'art. 8 delle Norme di Attuazione della vigente variante generale del Piano Regolatore Generale di Caltanissetta [cfr. **ALL. 05**].

L'area ricade in zona omogenea *"B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente"*, regolamentata dall'art. 21 delle sopra citate N.d.A. del P.R.G.; è di formazione novecentesca ma è stata urbanizzata ed edificata soprattutto tra gli anni settanta e ottanta del secolo scorso, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione dello strumento di pianificazione territoriale vigente [**ALL. 08**]. Priva di alcun interesse storico-ambientale, registra la presenza di alcuni importanti edifici pubblici, tra cui il Palazzo di Giustizia, lo Stadio Palmintelli, l'Archivio di Stato, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, l'I.I.S.S "S. Mottura" e





il Museo Mineralogico e della Zolfara, che hanno contribuito a qualificare la zona come il secondo polo direzionale della città, attorno a cui nel corso degli ultimi cinquant'anni si sono insediati con carattere intensivo edifici condominiali a destinazione residenziale, commerciale e terziaria/direzionale.

Il quartiere è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, tra cui strade principali, ampie e provviste di alberature, e secondarie, di piccoli spazi verdi e parcheggi, con idonea illuminazione pubblica e di pozzetti e tombini per la raccolta delle acque meteoriche, dalle reti telefonica e fognaria e per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua; sono di notevole rilevanza anche le opere di urbanizzazione secondaria quali i collegamenti con le restanti parti della città garantiti dal servizio di trasporto pubblico, la vicina chiesa parrocchiale di San Biagio, asili, scuole, mercato di quartiere, delegazione comunale, attrezzature culturali e sanitarie, svariate attività commerciali di ogni comparto merceologico e servizi del settore terziario integrabili con la residenza (banche, uffici postali, sedi di enti e società sia pubblici che privati, farmacie, studi professionali per attività di servizio alle imprese e alle persone, locali di intrattenimento e di ristorazione).

In considerazione dei volumi di traffico locale ed extraurbano piuttosto sostenuto, soprattutto in Viale della Regione in ingresso e in uscita da Caltanissetta (verso San Cataldo e l'ospedale S. Elia), gli indici di inquinamento acustico e ambientale della zona sono sensibili e pressoché costanti in qualsiasi fascia oraria; tuttavia il condominio "\*\*\*\*\*" è piuttosto arretrato (circa m 200 in linea d'aria da Viale della Regione) per cui gli effetti negativi prima accennati sono percepibili certamente in misura ridotta.

I lavori di edificazione del complesso immobiliare in cui sono ubicati i locali commerciali pignorati si possono datare tra la fine dell'anno 2004 e la fine dell'anno





2007, giusta concessione edilizia n. 35374 del 04/11/2004 e successiva variante n. 30349 del 22/10/2007; le opere sono state ultimate alla fine dell'anno 2007 in conformità al progetto approvato, come risulta dal certificato di agibilità del 21/12/2007. Dai titoli abilitativi sopra elencati, tutti rilasciati dalla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, si rileva che lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo è sostanzialmente conforme ai disegni allegati alle concessioni edilizie innanzi citate; eventuali lievi discordanze nella posizione e conformazione delle ripartizioni interne non costituiscono difformità sostanziale e non incidono sulla commerciabilità dei beni [cfr. **ALL. 05**].

Il fabbricato nel suo complesso ha una impronta di trapezio rettangolo articolato ma regolare; confina a S-O con Via la Cittadella (fronte principale), a N-O con nuova strada di P.R.G. (lato obliquo), a N-E (prospetto secondario) con le particelle 810, 465 e 698 vincolate a verde pubblico, e a S-E con la particella 815 (scuola materna). Si sviluppa su un piano interrato e uno seminterrato, entrambi destinati ad autorimesse e parcheggi, e su ulteriori sei elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e piano mansarda), ognuna suddivisa in diverse unità immobiliari indipendenti di differente metratura, distribuite con regolarità rispetto a due corpi scala indipendenti (scala "A" e scala "B"). La struttura portante è mista con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, orizzontamenti latero-cementizi e muratura di tamponamento realizzata con mattoni forati legati con malta cementizia; i tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati e la cortina muraria, rivestita con intonaco, è liscia e si conclude sulla sommità con un marcato cornicione in muratura. La copertura dell'edificio è a tetto con falde spioventi. Nel complesso la costruzione non presenta apparenti dissesti o sofferenze di natura statica e ha un livello manutentivo del paramento esterno più che buono.

Al piano terra del manufatto, leggermente rialzate rispetto alla quota stradale, sono comprese le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo di vendita forzata, che nel seguito saranno descritte singolarmente.

**1. locale commerciale - foglio 114, part. 684, sub 21, piano terra, scala A**

Si tratta di un unico ampio spazio di forma trapezoidale con accesso indipendente attraverso una bussola ricavata in uno dei due grandi infissi vetrati (dimensioni m 3,00\*3,00) posti sul prospetto principale su Via la Cittadella, adiacente al lato sinistro del portone di ingresso al corpo scala condominiale "A"; un piccolo servizio igienico (circa m 2,00\*2,00) attrezzato con w.c. e lavabo con rubinetteria in acciaio cromato completa la dotazione del locale. Confina a S-O (fronte principale su Via la Cittadella) con particella 684/1 - spazi comuni, a N-O (lato obliquo su strada pubblica senza sbocco attraverso la quale si accede all'autorimessa posta al primo livello seminterrato) con particella 684/1 - spazi comuni, a N-E (prospetto secondario su area condominiale) con particella 684/1 - spazi comuni, a S-E con particella 684/2 - androne e corpo scala condominiale "A" e con particella 684/22 (altro locale pignorato).

Lo spazio interno, con interpiano alto circa m 3,30, ha il pavimento realizzato con piastrelle di gres porcellanato (dim. cm 60\*60) e le pareti trattate con intonaco e tinteggiate. Oltre alle due aperture sopra descritte illuminano il locale anche altre quattro "luci" (n. 2 di m 3,00\*2,50 e n. 2 di m 2,50\*2,50) posizionate con scansione regolare sulla parete obliqua, a sinistra rispetto alla porta di ingresso; ulteriori tre ampie finestre (m 1,20\*1,10) e una porta a vetri (m 1,20\*2,20) si affacciano su una balconata che corre lungo tutto il prospetto secondario (lato N-E) dell'edificio. Tutti i serramenti sono costruiti con profilati estrusi in lega di alluminio (tipo acciaio), profondità mm 40, e lastre vetrate di sicurezza. Non sono presenti serrande metalliche di protezione.



Il locale è dotato di impianti sottotraccia elettrico, telefonico e tv con prese e interruttori distribuiti lungo tutto il perimetro interno, di impianto di illuminazione con plafoniere a parete, di impianto idrico sanitario allacciato alla rete pubblica con distribuzione di acqua calda (prodotta da scaldacqua elettrico) e fredda, di impianto di smaltimento delle acque reflue collegato alla fognatura comunale; manca l'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione.

**La superficie utile (calpestabile)** di tutto il locale è di mq 245,00, oltre mq 14,65 di balcone posto lungo il prospetto secondario (lato N-E), mentre **la superficie catastale misura mq 260,00**, secondo le consistenze indicate nelle visure catastali, e la **superficie commerciale (lorda) è di mq 268,66, che si arrotonda a mq 270,00**, di cui al calcolo riportato al successivo punto 8. [cfr. ALL. 07].

## **2. locale commerciale - foglio 114, part. 684, sub 22, piano terra, scala A**

Si tratta di un unico ampio spazio di forma regolare ma articolata adiacente al lato destro del portone di ingresso al corpo scala condominiale "A", con accesso indipendente su Via la Cittadella. Confina a S-O (fronte principale su Via la Cittadella) con particella 684/1 - spazi comuni, a N-O con particella 684/2 - androne e corpo scala condominiale "A" e con particella 684/21 (altro locale pignorato), a N-E (prospetto secondario su area condominiale) con particella 684/1 - spazi comuni, a S-E con particella 684, sub 23 (altra attività commerciale di proprietà di terzi non coinvolti nel pignoramento).

Il collegamento della sala principale con l'esterno avviene attraverso bussole ricavate in due dei tre grandi infissi (dimensioni m 2,40\*3,00) posti nel prospetto principale su Via la Cittadella. Nella parte retrostante, opposta agli ingressi, con tramezzature in laterizi forati intonacati e tinteggiati anche con disegni a colori vivaci sono realizzati un vano riservato al personale impegnato nello svolgimento delle attività della società

affittuaria e i servizi igienici attrezzati anche per disabili, con w.c. e lavabi dotati di rubinetteria in acciaio cromato. Tutti i locali di servizio appena descritti hanno aperture finestrate ampiamente sufficienti per garantire gli standard di aeroinnanzitutto illuminazione diretta richiesti dalle norme di carattere igienico-sanitario vigenti.

Lo spazio interno, con interpiano alto circa m 3,30, è pavimentato con marmette in gres porcellanato (dim. cm 60\*60) mentre i servizi igienici hanno rivestimenti fino all'altezza di m 2,00 e pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica maiolicata (dim. cm 20\*20). Tutti i serramenti sono costruiti con profilati estrusi in lega di alluminio (tipo acciaio), profondità mm 40, e lastre vetrate di sicurezza; le uscite di emergenza sono dotate di maniglioni antipánico. Non sono presenti serrande metalliche di protezione.

Il locale è dotato di impianti sottotraccia elettrico, telefonico e tv con prese e interruttori distribuiti lungo tutto il perimetro interno, di impianto di illuminazione anche di emergenza con plafoniere a parete, di impianto idrico sanitario allacciato alla rete pubblica con distribuzione di acqua calda (prodotta da scaldacqua elettrico) e fredda, di impianto di smaltimento delle acque reflue collegato alla fognatura comunale, di pompa di calore per il trattamento dell'aria in riscaldamento e raffreddamento.

Tenuto conto che al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato da una società che vi svolge attività ludico ricreativa per bambini, il \*\*\*\*\* , uno dei legali rappresentanti della società esecutata, ha rilasciato in copia il contratto di locazione dell'immobile stipulato in data 18/06/2018 tra la \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* e registrato all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (vedi successivo punto 6.); nel contempo lo stesso Amministratore ha segnalato che tutti gli arredi, gli accessori, gli apparecchi di illuminazione e il climatizzatore presenti nel locale sono di proprietà della società affittuaria che all'interno vi svolge la propria attività.



La superficie utile (calpestabile) di tutto il locale è di mq 234,70, oltre mq 22,00 di balcone posto lungo il prospetto secondario (lato N-E), mentre la superficie catastale misura mq 240,00, secondo le consistenze indicate nelle visure catastali, e la superficie commerciale (lorda) è di mq 260,50, che si arrotonda a mq 260,00, di cui al calcolo riportato al successivo punto 8. [cfr. ALL. 07].

Le attuali condizioni di manutenzione e di conservazione delle finiture di entrambe le unità immobiliari sono buone, con dettagli curati e realizzati con materiali e accessori economici ma di qualità; eventualmente si ritengono opportuni solo interventi di manutenzione ordinaria. In riferimento agli impianti esistenti (idrico-sanitario ed elettrico), pur non presentando segni evidenti di degrado, si ritiene che debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato perché senza specifici controlli non è possibile garantire la conformità degli stessi alle vigenti normative.

Per quanto riguarda eventuali pertinenze e accessori dei due immobili in esame, quali portineria, porzioni di proprietà a terreno o giardino, posti auto riservati, cantine e soffitte, nulla risulta in merito nel contratto di permuta del 21/01/2005 (titolo di provenienza) stipulato tra la società \*\*\*\*\*; in origine proprietaria dell'area, e la società \*\*\*\*\*; che ha edificato il fabbricato [cfr. ALL. 06]. Inoltre, avendo accesso diretto dalla pubblica Via la Cittadella, entrambi i locali commerciali pignorati non usufruiscono del vano scala condominiale e dell'ascensore; pertanto con le altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio hanno in comune solo la copertura e le murature d'ambito.

Una pertinente documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è allegata al presente documento [cfr. ALL. 03].



|    |  |
|----|--|
| 2. | <p><b>Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.</b> (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti.</p> |
|----|--|

Il creditore procedente ha prodotto in atti una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta in data 20/09/2019 ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli (CB), con studio in Corso Vittorio Emanuele III n. 51, riferita alle seguenti unità immobiliari:

- *unità immobiliare sita in Caltanissetta via la Cittadella snc, piano terra, scala A, catastato al NCEU al foglio 114 particella 684 sub. 21, zona cens. 1, categoria C/1, classe 2, mq. 260, R.C. Euro 2.922,89;*
- *unità immobiliare sita in Caltanissetta via la Cittadella snc, piano terra catastato al NCEU al foglio 114 particella 684 sub. 22, zona cens. 1, categoria C/1, classe 2, mq. 240, R.C. Euro 2.624,63.*

Nella suddetta certificazione sono descritti gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare del 02/08/2019 presso il Tribunale di Caltanissetta, notificato in pari data e trascritto all'Agenzia delle Entrate - U. P. di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/09/2019 ai nn. 9718/8313, a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro \*\*\*\*\*\*, secondo le risultanze dei registri catastali vigenti alla data del 20/09/2019.

In particolare:

*“Catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta intestato: \*\*\*\*\* con Sede in Caltanissetta proprietà per 1/1, foglio 114 particelle 684 sub. 22, Via la Cittadella, Piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 220 mq, superficie catastale totale 240 mq., Rendita Euro 2.624,63;*



684 sub. 21, Via la Cittadella, Piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 245 mq, superficie catastale totale 260 mq Rendita Euro 2.922,89”.

Per quanto attiene alla cronistoria degli immobili sopra richiamati nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (12/09/2019), il certificato notarile riporta le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- *trascrizione convenzione edilizia registro generale n. 16259 registro particolare n. 11800 del 4/11/2004*

**a favore** *Comune di Caltanissetta*

**contro** \*\*\*\*\* con sede in Caltanissetta

*in virtù di atto per notar Giulia Seminatore di Caltanissetta del 28/10/2004 repertorio n. 14493.*

*Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Caltanissetta alla Via La Cittadella distinte al Catasto Terreni al foglio 114 particelle 280 di are 9.40, 315 di are 7.64, 433, 437, 538, 552, tutte natura T. La società “\*\*\*\*\*” essendo proprietaria di un lotto di terreno edificabile in Comune di Caltanissetta della superficie complessiva catastale di mq. 4.745, lotto sopra descritto, si è obbligata alla:*

- *la realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
- *l'esecuzione delle opere di sistemazione esterna delle aree, ivi comprese le strade interne, i parcheggi di uso privato, nonché tutte le reti canalizzate (rete idrica, fognaria, elettrica, etc.) fino agli allacci con quelle pubbliche;*
- *iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 16657 registro particolare n. 4726 del 17/10/2005 di euro 6.000.000,00*

**a favore** *Sanpaolo Imi S.p.a. con sede in Torino c.f. 06210280019, domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156*

**contro** \*\*\*\*\* con sede in Caltanissetta

*in virtù di atto per notar Giulia Seminatore di Caltanissetta del 14/10/2005 repertorio n. 15828.*





Mutuo condizionato di euro 3.000.000,00, da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Caltanissetta alla Contrada S. Elia distinte al Catasto Terreni al foglio 114 particelle 280 di are 9.40, 315 di are 7.64 e 677 di are 6.95, tutte natura T.

Annotazioni:

- registro generale n. 17181 registro particolare n. 1238 del 14/9/2006. Erogazione parziale.
- registro generale n. 5136 registro particolare n. 503 del 18/4/2008, in virtù di atto per notar Giulia Seminatore di Caltanissetta del 15/2/2008 repertorio n. 17727. Riduzione di somma dovuta da 3.000.000,00 a Euro 2.680.000,00. Riduzione somma dell'ipoteca Euro 6.000.000,00 a Euro 5.360.000,00.
- registro generale n. 5137 registro particolare n. 504 del 18/4/2008, in virtù di atto per notar Giulia Seminatore di Caltanissetta del 15/2/2008 repertorio n. 17727. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari in Caltanissetta distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 subb. 4, 5, 8, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 23, 26, 29, 34, 36, 47, 1, 2, 3, 15, 16, 17, 37, 39, 40, 41, 42, 45, 46 e al Catasto Terreni al foglio 114 particella 698.
- registro generale n. 5138 registro particolare n. 505 del 18/4/2008, in virtù di atto per notar Giulia Seminatore di Caltanissetta del 15/2/2008 repertorio n. 17727. Frazionamento in quota, tra le altre, all'unità immobiliare in Caltanissetta distinta al Catasto fabbricati al foglio 114 particella 684 sub. 22 è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 260.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 520.000,00 e all'unità immobiliare ivi distinta al Catasto fabbricati al foglio 114 particella 684 sub. 21 è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 260.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 520.000,00.
- registro generale n. 7124 registro particolare n. 644 del 10/6/2008, in virtù di scrittura privata per notar Giuseppe Pilato di Caltanissetta del 28/3/2008 repertorio n. 95845. Restrizione dei beni relativa alle unità immobiliari in Caltanissetta distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 subb. 31 e 7.



- registro generale n. 8102 registro particolare n. 835 del 1/6/2010. Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007.

*Comunicazioni:*

- n. 618 del 19/09/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/3/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 30/09/2008, relativa alle unità immobiliari in Caltanissetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 subb. 31 e 7.

- n. 850 del 19/11/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 5/8/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2008 relativa all'unità immobiliare in Caltanissetta, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 sub. 30.

- n. 851 del 19/11/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 4/8/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2008, relativa alle unità immobiliari in Caltanissetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 subb. 11 e 12.

- n. 1099 del 14/10/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 2/7/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2009, relativa alle unità immobiliari in Caltanissetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 subb. 27 e 6.

- n. 1100 del 14/10/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 7/7/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2009, relativa all'unità immobiliare in Caltanissetta, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 sub. 38.

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 15894 registro particolare n. 11301 dell'11/10/2007

**a favore** Comune di Caltanissetta

**contro** \*\*\*\*\* con sede in Caltanissetta, in virtù di atto per notar Giulia

Seminatore di Caltanissetta del 10/10/2007 repertorio n. 17505. Immobili interessati: intera



proprietà delle unità immobiliari in Caltanissetta alla Via La Cittadella distinte al Catasto Terreni al foglio 114 particelle 280 di are 9.40, 315 di are 7.64 e 677 di are 6.95, tutte natura T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9718 registro particolare n. 8313 del 12/9/2019

**a favore** Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 10810700152,  
**contro** \*\*\*\*\* con sede in Caltanissetta codice fiscale 01709330854, in virtù di atto dell'Ufficiale di Caltanissetta del 2/8/2019 repertorio n. 948. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Caltanissetta, alla Via la Cittadella distinte al Catasto Fabbricati al foglio 114 particella 684 sub. 22 natura C1 e particella 684 sub. 21 natura C1.

La certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente riporta la storia del dominio ventennale e risulta formalmente completa.

|           |   |
|-----------|---|
| <b>3.</b> | <p><b>Accertamento presso l'Ufficio del Catasto (visure aggiornate) degli attuali dati identificativi degli immobili</b> oggetto di pignoramento e <b>verifica della correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento</b> trascritto e dell'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.</p> <p><b>Acquisizione di mappe censuarie</b> per la corretta individuazione dei beni.</p> <p><b>Conformità tra la descrizione attuale dei beni</b> (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) <b>e quella contenuta nel pignoramento</b>, con indicazioni di eventuali rilevate difformità.</p> <p><b>Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi</b>, con descrizione (grafica) del tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità.</p> <p><b>Indicazioni sull'eventuale inclusione ("infra") nell'identificativo catastale di porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.</b></p> |
|-----------|---|

Al fine della corretta identificazione dei beni, anche con riguardo alla situazione dei confini delle unità immobiliari limitrofe, con accessi in data 09-11/10/2019 e 21/11/2019 presso le sedi territoriali dell'Agenzia delle Entrate - UU. PP. di Caltanissetta e di Catania - Servizi Catastali [cfr. **ALL. 01**], è stata acquisita la seguente documentazione:

- estratto di mappa prot. n. CT 0160529/2019, foglio 114, part. 684;



- visura storica per immobile n. CT0182061, foglio 114, part. 280;
- visura per immobile n. CL0034939, foglio 114, part. 684, sub 21;
- visura storica per immobile n. CT0160525, foglio 114, part. 684, sub 21;
- planimetria di u.i.u. prot. n. CL0127490 del 14/08/2007, fg. 114, part. 684, sub 21
- visura per immobile n. CL0034940, foglio 114, part. 684, sub 22;
- visura storica per immobile n. CT0160527, foglio 114, part. 684, sub 22;
- planimetria di u.i.u. prot. n. CL0038070 del 03/09/2018, fg. 114, part. 684, sub 22.

La descrizione degli immobili oggetto di esecuzione forzata di proprietà per l'intero (1/1) della società \*\*\*\*\* contenuta nelle visure e nelle planimetrie catastali aggiornate, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, a meno di lievi discrepanze riconducibili a tolleranze non rilevanti ai fini dell'individuazione catastale, ed è idonea e conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 12/09/2019 ai nn. 9718/8313.

In dettaglio:

1. **locale commerciale** censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caltanissetta** al **foglio 114, particella 684, sub 21**, zona cens. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 245 mq, sup. catastale totale 260 mq, rendita € 2.922,89, piano T scala A;
2. **locale commerciale** censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caltanissetta** al **foglio 114, particella 684, sub 22**, zona cens. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 220 mq, sup. catastale totale 240 mq, rendita € 2.624,63, piano T.

Ulteriormente si precisa che gli identificativi catastali delle suddette unità immobiliari non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e non risultano fuse con alcun immobile contiguo.



|    |   |
|----|---|
| 4. | Consultazione dei registri immobiliari all’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare e verifica degli atti pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) <b>fino alla data del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare</b> , con indicazione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e segnalazione anche di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti con specificazione, altresì, della ex particella di terreno su cui insistono i manufatti subastati. |
|----|---|



La consultazione dei registri immobiliari all’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - U. P. di Caltanissetta, ispezioni n. CL 28448/3 e n. CL 28449/3 del 09/10/2019 e U. P. di Catania, ispezione n. CT 557553/3 del 20/11/2019, è stata condotta a ritroso tra il 19/11/2019 e il 03/09/1996 per ricomprendere il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare del 02/08/2019, vale a dire la scrittura privata riguardante la trasformazione della società \*\*\*\*\* nella società \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , giusta atto per Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta del 25/06/1997, rep. 1240 racc. 665, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 22/07/1997 ai nn. 6263/5281.

La cronistoria del dominio dei due locali commerciali pignorati è stata ricostruita secondo i contenuti delle visure catastali, dell’ispezione ipotecaria [cfr. ALL. 01] e del contratto di permuta [cfr. ALL. 06], fornito in copia dall’amministratore della società \*\*\*\*\* , attuale unica intestataria degli immobili in esame (*in corsivo brani riportati dai summenzionati documenti*).

In dettaglio:

1. La società \*\*\*\*\* è proprietaria di un terreno edificabile in Comune di Caltanissetta, contrada S. Elia, avente accesso da Via la Cittadella, della complessiva superficie di metri quadrati quattromilaquattrocentocinquantaquattro (mq. 4.454), distinto al



Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al foglio 114 particelle 280 di a. 9.40, 315 di a. 7.64, 677 (ex 552/a) di a. 6.95, 538 di a. 13.20, 433 di a. 1.35 e 437 di a. 6.00.

2. Detto terreno è pervenuto alla società \*\*\*\*\* per conferimento nella società di fatto costituita dagli eredi del defunto geom. \*\*\*\*\*, ..., con scrittura privata registrata a Caltanissetta il 31 maggio 1994 al n. 931 e successivo atto integrativo autenticato dal Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta il 12 dicembre 1994 rep. n. 130 raccolta n. 57 (reg.to il 23.12.1994 al n. 418 e trascritto in data 27.12.1994 ai nn. 13828/11808); detta società è stata quindi regolarizzata quale società in nome collettivo giusta atto autenticato dal Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta in data 25 giugno 1997 rep. n. 1240 racc. n. 665 (reg.to l'11.7.1997 al n. 253), e infine trasformata in società a responsabilità limitata sotto l'attuale denominazione sociale \*\*\*\*\* giusta atto ai rogiti in Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta del 19 marzo 1999 rep. n. 3967 racc. n. 1542 (registrato il 2.4.1999 al n. 795 e trascritto in data 17.4.1999 ai nn. 3323/2731).
3. Per il terreno sopra descritto è stata presentata da parte della società \*\*\*\*\* una proposta di Programma Integrato di Intervento ... per la realizzazione di un edificio, denominato corpo "A", con destinazione commerciale/direzionale.
4. La suddetta proposta è stata utilmente inserita nel Programma Integrato di Intervento approvato dalla Regione Siciliana con Decreto Presidenziale del 5.12.2003 pubblicato sulla G.U.R.S. del 9.1.2004.
5. A seguito dell'atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta in data 28 ottobre 2004 rep. n. 14493 racc. n. 4205 (reg.to a Caltanissetta il 3.11.2004 al n. 100431 e trascritto il 4.11.2004 ai nn. 16259/11800) è stata rilasciata dal Comune di Caltanissetta la concessione edilizia n. 35374 del 4 novembre 2004 per la realizzazione su parte del terreno sopra descritto (mq. 1.315) di un edificio composto da un





piano interrato, un piano seminterrato, un piano terra e ulteriori quattro elevazioni.

6. Con il contratto di permuta steso dal Notaio Dott.ssa Giulia Seminatore di Caltanissetta in data 21.01.2005 rep. n. 14890 racc. n. 4320 (reg.to a Caltanissetta il 03.02.2005 al n. 256 e trascritto il 05.02.2005 ai nn. 1386/959), “*la società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
... cede e trasferisce a titolo di permuta alla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
... a) la piena proprietà di un lotto di terreno edificabile ... al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al foglio 114 particelle 280 di a. 9.40, ...; 315 di a. 7.64, ...; 677 di a. 6.95, ...; b) la volumetria edificabile pari a mc. 5.258 ..., afferente all’area estesa complessivamente mq. 1.315 ..., ricadente nel foglio di mappa 114, particelle 538 per mq. 762 e 437 per mq. 553*”.

La Società \*\*\*\*\* al completamento dei lavori ha ottenuto da parte della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta il rilascio in data 21/12/2007 del certificato di agibilità [cfr. ALL. 05] per “*l’edificio destinato ad attività commerciale, uffici e boxes, catastato al foglio di mappa 114 particelle da sub 4 a sub 47*”.

In merito alle variazioni catastali dei locali commerciali pignorati, si riporta di seguito quanto riscontrato:

**1. unità immobiliare foglio 114, particella 684, sub 21:**

- costituzione (n. 846.1/2007) del 14/08/2007 protocollo n. CL0127490 in atti dal 14/08/2007;
- variazione di classamento (n. 7196.1/2008) del 14/08/2008 protocollo n. CL0079434 in atti dal 14/08/2008;
- variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

**2. unità immobiliare foglio 114, particella 684, sub 22:**





- costituzione (n. 846.1/2007) del 14/08/2007 protocollo n. CL0127490 in atti dal 14/08/2007;
- variazione di classamento (n. 7196.1/2008) del 14/08/2008 protocollo n. CL0079434 in atti dal 14/08/2008;
- variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7348.1/2018) del 31/08/2018 protocollo n. CL0038070 in atti dal 03/09/2018;
- variazione di classamento (n. 2386.1/2019) del 02/05/2019 protocollo n. CL0015367 in atti dal 02/05/2019.

La consecuzione dei passaggi catastali di entrambi gli immobili pignorati risulta logica e congruente con i titoli di proprietà sopra indicati e consultati e con le intestazioni ipotecarie.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>5.</b> | <b>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</b> (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) sulla base dei documenti in atti. |
|-----------|--|

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 09/10/2019 e 20/11/2019 rispettivamente presso l'Agenzia Entrate, UU. PP. di Caltanissetta e di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio di competenza sono state individuate le seguenti formalità:

**A. Comune di Caltanissetta - Catasto Fabbricati**

**folio 114, particella 684, sub 21 e sub 22 (locali commerciali)**

- ANNOTAZIONE del 18/04/2008 - Reg. Part. 505, Reg. Gen. 5138

Pubblico Ufficiale SEMINATORE GIULIA, Rep. 17727/5774 del 15/02/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

formalità di riferimento : Iscrizione n. 4726 del 2005



- ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Reg. Part. 857, Reg. Gen. 9035  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Rep. 21/2012 del 04/01/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 27/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 12/09/2019 - Reg. Part. 8313, Reg. Gen. 9718  
Pubblico Ufficiale PUBBLICO UFFICIALE, Rep. 948 del 02/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

## B. Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

### sezione urbana foglio 114, particella 280 (area di sedime del fabbricato)

- 1) TRASCRIZIONE del 22/07/1997 - Reg. Part. 5281 Reg. Gen. 6263  
Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 1240 del 25/06/1997  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
- 2) TRASCRIZIONE del 17/04/1999 - Reg. Part. 2731 Reg. Gen. 3323  
Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 3967 del 19/03/1999  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
- 3) TRASCRIZIONE del 04/11/2004 - Reg. Part. 11800 Reg. Gen. 16259  
Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 14493 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- 4) TRASCRIZIONE del 04/11/2004 - Reg. Part. 11801 Reg. Gen. 16260  
Pubblico Ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA, Rep. 35374 del 04/11/2004  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
- 5) ANNOTAZIONE del 03/12/2004 - Reg. Part. 982 Reg. Gen. 17764  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Rep. 890 del 13/11/2003  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE



Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11271 del 1990

6) TRASCRIZIONE del 05/02/2005 - Reg. Part. 959 Reg. Gen. 1386

Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 14890/4320 del 21/01/2005

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

7) ISCRIZIONE del 17/10/2005 - Reg. Part. 4726 Reg. Gen. 16657

Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 15828/4654 del 14/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

OMISSIS - si rimanda al documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate [*cf.* **ALL. 01**]

8) TRASCRIZIONE del 11/10/2007 - Reg. Part. 11301 Reg. Gen. 15894

Pubblico Ufficiale NOTAIO SEMINATORE GIULIA, Rep. 17505/5608 del 10/10/2007

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

|    |   |
|----|---|
| 6. | <p><b>Indicazioni sullo stato di occupazione dell'immobile; eventuale acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene</b> di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica presso l'ufficio del registro di contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Indicazioni sulla data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente un relativo giudizio qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento).</p> <p><b>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale</b> (a carico ovvero cancellati o non opponibili all'acquirente); <b>esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici</b> con evidenziazione di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.</p> <p><b>Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate</b> anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, <b>le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.</b></p> |
|----|---|

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare censita al foglio 114, particella 684, sub 21 era libera da persone e cose mentre l'altra censita al foglio 114, particella 684, sub 22 è risultata occupata dalla Società \*\*\*\*\* che vi svolge attività ricreativa



per bambini (ludoteca). A tal proposito i legali rappresentanti della società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* hanno prodotto un contratto di locazione della durata di anni sei,  
decorrenza dal 01/09/2018 e validità ai fini del rilascio dell'immobile fino al  
31/08/2024, stipulato il 18/06/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio  
Territoriale di Caltanissetta, il giorno 05/07/2018 al n. 002131-serie 3T, codice  
identificativo TXK18T002131000RI, con canone annuo di € 18.000,00 oltre IVA  
stabilito in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00). Tale  
contratto, opponibile alla procedura esecutiva in quanto di data certa antecedente  
all'atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa  
Agenzia delle Entrate di Caltanissetta il 12/09/2019 ai nn. 9718/8313, legittima il  
possessione dei locali da parte della citata \*\*\*\*\* [cfr. ALL. 06].

Dall'esame della documentazione consultata, sugli immobili in trattazione non  
sussistono formalità, vincoli o oneri di qualsivoglia genere (domande giudiziali o altre  
trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di  
assegnazione della casa coniugale, atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni  
d'uso); restano a carico dell'acquirente i debiti per l'anno in corso e per quello  
precedente, il cui ammontare è indicato nel prosieguo del presente punto, il contratto  
di locazione del locale part. 684/22 e gli eventuali vincoli previsti nel regolamento  
condominiale. Di contro con la vendita coatta sarà cancellata a cura e spese della  
procedura e non più opponibile all'acquirente la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 12/09/2019 - Reg. Part. 8313, Reg. Gen. 9718  
Pubblico Ufficiale PUBBLICO UFFICIALE, Rep. 948 del 02/08/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In riferimento alla ripartizione delle spese necessarie al godimento e alla conservazione  
delle parti condivise per legge, titolo di provenienza e regolamento di condominio,



sostenute da ogni condomino in misura proporzionale al valore della proprietà, nell'ultimo bilancio consuntivo approvato in data 31/12/2017 risultano le seguenti quote millesimali di pertinenza e spese ordinarie di gestione annuali:

1. locale commerciale **part. 648 sub 21**: 146,480/1000 e €/anno 612,00 per quote condominiali (rata mensile di € 51,00) e € 200,00 per canone idrico (rate trimestrali di € 50,00);
2. locale commerciale **part. 648 sub 22**: 158,920/1000 e €/anno 660,00 per quote condominiali (rata mensile di € 55,00) e € 200,00 per canone idrico (rate trimestrali di € 50,00).

Per quanto attiene alle spese non pagate relative agli ultimi due esercizi (anni 2018 e 2019), alla data del 10/10/2019 da parte della società \*\*\*\*\* risulta un **debito contratto nei confronti del condominio di complessivi € 2.320,00, di cui € 1.603,00 riferiti al locale commerciale part. 648/21 e € 717,00 dovuti per il locale commerciale part. 648/22.** Si ricorda che gli eventuali acquirenti sono comunque tenuti al pagamento delle rate condominiali scadute per l'anno di gestione in corso e per quello precedente.

Infine dall'esame degli atti disponibili non sono emersi procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e delibere per opere straordinarie non ancora iniziate e non sono in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti il complesso edilizio.

Tutti i dati riguardanti il condominio "\*\*\*\*\*" sono stati comunicati dall'Amministratore dell'immobile specificatamente interpellato [cfr. **ALL. 06**].

|           |  |
|-----------|--|
| <b>7.</b> | <p><b>Suddivisione in lotti.</b></p> <p>Indicazioni su <b>pignoramento</b> solo <i>pro quota</i> ed eventuale divisibilità in natura. In caso di indivisibilità <b>stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità</b> eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.</p> |
|-----------|--|



Le due unità immobiliari a destinazione commerciale oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono pignorate per l'intero (1/1) e intestate alla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* s.r.l. [cfr. **ALL. 06**]; entrambe sono connotate di autonomo interesse nel libero mercato delle compravendite.

La conformazione distributiva interna e la superficie netta calpestabile non particolarmente estesa di ciascuna, mq 245,00 oltre mq 15,00 circa di balcone per quella individuata con la part. 684, sub 21, e mq 235,00 circa oltre mq 22,00 circa di balcone per l'altra individuata con la part. 684, sub 22, non rendono praticabile qualsivoglia ipotesi di frazionamento in quanto tale procedura comporterebbe notevoli limitazioni per problemi di natura tecnica e impiantistica di dispendiosa soluzione o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e la possibilità di utilizzo degli stessi beni.

Pertanto al fine di agevolare la cessione dei due immobili, a parere dello scrivente è possibile procedere all'alienazione degli stessi beni secondo la divisione in lotti che segue:

**LOTTO n. 1 - locale commerciale sito a Caltanissetta in Via la Cittadella snc**  
(C.E.U. di Caltanissetta al **foglio 114, part. 684, sub 21**, p. T, cat. C/1, cl. 2, cons. 245 mq, sup. cat. 260 mq);

**LOTTO n. 2 - locale commerciale sito a Caltanissetta in Via la Cittadella snc**  
(C.E.U. di Caltanissetta al **foglio 114, part. 684, sub 22**, p. T, cat. C/1, cl. 2, cons. 220 mq, sup. cat. 240 mq).

Per la costituzione dei lotti come sopra indicati non è necessario procedere alla identificazione di nuovi confini né alla redazione di frazionamenti. Pertanto, nel seguito, sarà effettuata la stima dei lotti così come sopra individuati.



|    |   |
|----|---|
| 8. | <p><b>Stima degli immobili calcolata sulla base della superficie commerciale lorda (superficie catastale) secondo i valori di mercato correnti</b>, secondo valutazioni comparative (vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito <a href="http://www.astegiudiziarie.it">www.astegiudiziarie.it</a>, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali), con esposizione analitica di <b>adeguamenti e correzioni</b>, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata <b>per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso, di manutenzione e di conservazione, dello stato di possesso, di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</b>, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.</p> |
|----|---|

In via preliminare appare opportuno esporre alcune brevi considerazioni basate su numerosi studi e rapporti condotti da istituti di ricerca specializzati nel settore dell'economia immobiliare aventi a oggetto l'andamento del mercato sia a destinazione residenziale che terziaria, commerciale e produttiva.

A causa della crisi finanziaria del 2008 l'andamento di tale mercato nel corso del decennio scorso ha subito un notevole rallentamento, soprattutto se osservato dal lato del numero di unità oggetto di compravendite. A partire dal 2014 fino ai giorni nostri su base nazionale si è registrata in tutti i settori una modesta tendenza espansiva del quantitativo di immobili compravenduti, anche a destinazione negozi e laboratori (categorie catastali C/1 e C/3); tuttavia l'andamento dei prezzi non ha seguito quello delle compravendite, con una flessione significativa a partire dal 2012 e proseguita, seppure a ritmi più blandi, fino agli ultimi rilevamenti dei giorni nostri.

Anche in Sicilia il mercato dei locali per esercizi commerciali è in ripresa come numero di rogiti ma i valori sono ancora a livelli da crisi, ulteriormente in ribasso rispetto agli ultimi anni passati, con prezzi medi più che ridotti rispetto a quelli nazionali. Tutte le macroaree provinciali hanno subito una riduzione delle quotazioni medie e tale andamento negativo è risultato ancora più marcato nella provincia di Caltanissetta rispetto al resto della regione (fonte: *O.M.I. Osservatorio del Mercato*





*Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2019: immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* pubblicato il 30/05/2019).

Nella nostra città, di dimensioni medio-piccole, l'economia locale è affidata soprattutto al settore terziario e, marginalmente, a piccole attività artigianali e commerciali. Il periodo economico sfavorevole e la crisi demografica, con la mancanza di occupazione e la derivante intensificazione dei flussi migratori degli abitanti e, soprattutto, delle giovani generazioni verso centri di maggiore interesse lavorativo e di studio nel Nord Italia o anche all'estero, hanno influito negativamente sulle prospettive di sviluppo sociale e imprenditoriale. Per cui il mercato immobiliare ha subito e ancora patisce la crisi del tessuto economico che si ripercuote sulle compravendite, determinando così un ristagno delle domande di acquisto e anche di locazione sia di immobili residenziali che del settore commerciale e produttivo.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, da proporre in vendita sul libero mercato, sarà considerato il valore medio ottenuto dall'applicazione di due diverse metodologie valutative di stima secondo le linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.) e degli International Valuation Standards (I.V.S.): il metodo del confronto di mercato e quello finanziario o reddituale.

Il **metodo del confronto di mercato (stima sintetico-comparativa)** si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, che è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Dalla suddetta indagine si ricava il valore medio unitario ( $V_{mu}$ ) che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ( $S_{comm}$ ), ne restituisce il valore di mercato ( $V_m$ ):  $V_m = V_{mu} \times S_{comm}$ .



La superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), il cui parametro unitario è il metro quadrato commerciale, si determina sommando la superficie coperta calpestabile, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte) e la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.), calcolate secondo il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/1998, allegato C per quanto riguarda il gruppo T (unità immobiliari a destinazione terziaria) - sottogruppo T/1 (negozi e locali assimilabili), oggi gruppo C - sottogruppo C/1.

Il più probabile valore di mercato può desumersi anche con il **metodo finanziario o reddituale (stima analitica)** attraverso la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione, tenendo conto delle seguenti fasi estimative: ricerca del reddito o canone lordo annuo medio continuativo, ordinario nella zona e percepibile in regime di libero mercato; ricerca del saggio di capitalizzazione; svolgimento della formula di capitalizzazione; aggiunte e detrazioni al valore capitale. Secondo tale metodo il valore di mercato è dato dal rapporto tra il reddito netto ( $R_n$ ), determinato dal reddito lordo ( $R_l$ ) depurato delle spese ( $S$ ) a carico del proprietario (tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità), e il saggio di capitalizzazione ( $r$ ), cioè il tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare ovvero il tasso che permette in ambito estimativo di determinare il valore futuro di una somma investita oggi (*voce dal glossario di Tecnoborsa*):

$$V_m = (R_l - S) / r = R_n / r.$$

La media dei valori ottenuti con la stima sintetica comparativa e quella analitica esprime il più probabile valore di mercato del bene:



$$V_m = (V_m \text{ (stima sintetica)} + V_m \text{ (stima analitica)}) / 2$$

Per definire il valore di mercato delle unità immobiliari in esame innanzitutto sono state assunte informazioni presso la gran parte degli studi notarili presenti in città al fine di ottenere valori noti di immobili con caratteristiche analoghe ai beni da stimare. Purtroppo la ricerca non ha prodotto alcun risultato in quanto nessuna compravendita relativamente recente ha riguardato immobili analoghi per collocazione (Viale della Regione e zone limitrofe) e tipologia (C/1), confermando la grave crisi di tutto il settore immobiliare che registra da diversi anni uno scarsissimo volume di trasferimenti e di locazioni, soprattutto di locali commerciali. Stesso risultato negativo è stato ottenuto dalla consultazione del sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), in cui al momento sono presenti solo due procedure di vendita forzata, entrambe riguardanti immobili con caratteristiche costruttive e di scopo non raffrontabili con quelli oggetto della presente relazione.

Invece dalla conoscenza personale del mercato e dalle indagini effettuate presso alcune tra le agenzie immobiliari che operano localmente è stato ricavato un probabile prezzo medio unitario per unità di superficie lorda (circa € 1.000,00 per metro quadrato).

Per completezza sono state consultate due tra le banche dati più accreditate presenti in rete: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), osservatorio delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), società di servizi e valutazioni immobiliari che si avvale di una rete nazionale di imprese e professionisti legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia delle Entrate - O.M.I.** sono stati riscontrati i seguenti valori per unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nella fascia/zona semi centrale comprendente Viale



della Regione, Via Malta, Via Leone XIII e Viale Sicilia, codice di zona C6, microzona catastale n. 4, tipologia prevalente abitazioni civili:



| O.M.I. - VALORI DI VENDITA €/MQ<br>QUOTAZIONI DI ZONA (ANNO 2018 - SEMESTRE 2) |                    |                     |                     |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|
| TIPOLOGIA  | STATO CONSERVATIVO | MIN<br>(SUP. LORDA) | MAX<br>(SUP. LORDA) |
| NEGOZI   | NORMALE            | € 780               | € 1500              |
| <b>TOTALE</b>  |                    | <b>€ 780</b>        | <b>€ 1500</b>       |

Invece i valori di scambio per metro quadrato di superficie lorda di negozi e locali commerciali in buono stato siti nella zona semi periferica compresa tra Viale L. Monaco, Via Poggio S. Elia, Via P. Leone, Via Libertà e Viale della Regione secondo la banca dati di [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) sono quelli indicati nella tabella che segue:



| BORSINO IMMOBILIARE - VALORI DI VENDITA €/MQ<br>QUOTAZIONI DI ZONA (NOVEMBRE 2019) |   |              |   |
|--|---|--------------|---|
|  | 2 <sup>a</sup> FASCIA<br>(UBIC. MINOR PREGIO) | FASCIA MEDIA | 1 <sup>a</sup> FASCIA<br>(UBIC. MAGGIOR PREGIO) |
| NEGOZI   | € 417   | € 605        | € 794   |
| LOCALI COMMERCIALI   | € 417   | € 605        | € 794   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>€ 417</b>                                  | <b>€ 605</b> | <b>€ 794</b>                                    |

In condizioni ordinarie, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona periferica ma signorile, bassa rumorosità ambientale, vista molto gradevole, grande



luminosità, facilità di parcheggio), si considera di collocare il valore unitario degli immobili pignorati nella fascia più alta dei negozi e locali commerciali, calcolando la media tra i due istituti di rilevamento con l'applicazione di un correttivo del prezzo in riduzione (-5%), considerato che gli acquirenti dovranno farsi carico di intervenire con lavori di manutenzione ordinaria e di adeguamento degli impianti. Al valore ottenuto è applicato un ulteriore correttivo in riduzione (-5%) per la scarsa visibilità del fabbricato in cui gli stessi locali sono ubicati, piuttosto arretrato rispetto al più trafficato e commerciale Viale della Regione.

Riepilogando:

$$\text{€/mq} (794,00 + 1.500,00) = \text{€/mq} 2.294,00 / 2 \times 0,95 = \text{€/mq} 1.089,65$$

$$\text{€/mq} 1.089,65 \times 0,95 = \text{€/mq} 1.035,17 \text{ arrotondato a } \text{€/mq} 1.035,00$$

Tale valore è perfettamente in linea con quello indicato dai consulenti immobiliari locali che, come in precedenza accennato, hanno tutti in maniera concorde indicato per i beni oggetto di valutazione il prezzo orientativo di € 1.000,00 per metro quadrato di superficie commerciale (scostamento  $\pm 3\%$  circa).

In riferimento alla valutazione dei singoli lotti, come individuati al precedente punto 7, si ha:

#### **LOTTO 1 - locale commerciale foglio 114, part. 684, sub 21**

##### **STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50% e inclusa l'incidenza della superficie del balcone pari al 25% di quella reale, è data da:

$$S_{\text{lorda}} = \text{Superficie lorda (265,00 mq)}$$


$$S_1 = \text{Superficie dell'area scoperta (balcone: 14,65 mq)}$$



$K_1$  = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte (25% balcone scoperto);

$$S_{comm} = S_{lorda} + K_1 \cdot S_1 = 265,00 + (14,65 \cdot 0,25) = mq\ 268,66$$

Si assume in cifra tonda la **superficie commerciale di mq 270,00**, per cui il **valore di mercato con la stima sintetico-comparativa è:**


$$V_m = \text{€}/mq\ 1.035,00 \times mq\ 270,00 = \text{€}\ 279.450,00$$

#### STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'affitto medio per questa tipologia di unità immobiliari a destinazione commerciale, ubicate nella fascia/zona semi centrale comprendente Viale della Regione, Via Malta, Via Leone XIII e Viale Sicilia, codice di zona C6, microzona catastale n. 4, si aggira tra 4,45 e 5,75 €/mese per ogni metro quadrato di superficie lorda: il primo valore è quello medio per negozi con stato di conservazione normale ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, mentre il secondo si ricava dal contratto di locazione, in atto vigente, del secondo dei due locali commerciali pignorati (in Catasto Urbano al foglio 114, part. 684, sub 22), stipulato tra le società \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , con canone mensile di € 1.500,00. Dividendo tale importo per la superficie commerciale dell'immobile pari a circa mq 260,00 si ottiene il valore innanzi riportato di 5,75 €/mese\*mq.

Considerate le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, tecnologico-funzionali, economico-reddituali e patrimoniali del bene immobiliare in considerazione, ai fini della stima si assume il saggio medio di capitalizzazione  $r = 4,5\%$ , così ricavato da rilevazioni di osservatori specializzati del settore immobiliare nazionale che sono state confermate da dati medi riscontrati in loco.



Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, con la stima analitica il valore di mercato dell'immobile in considerazione viene determinato dal seguente rapporto:

$$V_m = (R_l - S) / r = R_n / r = \text{€ } 12.241,19 / 0,045 = \text{€ } 272.026,44$$

che si arrotonda a **€ 272.000,00**, pari a un valore unitario di **€/mq 1.007,41**, allineato con il prezzo unitario per unità di superficie lorda indicato dagli immobilariisti contattati (circa €/mq 1.000,00) e anche con le rilevazioni medie dell'O.M.I. e di [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (€/mq 1.035,00).

La tabella che segue esplicita i passaggi di calcolo della stima analitica:

| 1) DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO DA CAPITALIZZARE (Rn)                                 |                                       |   |   |   |                             |
|---|---------------------------------------|---|---|---|-----------------------------|
| (A)<br>REDDITO LORDO (Rl)   | CANONE MENSILE PRESUNTO<br>€ 1.600,00 | x | ANTICIPAZIONE MENSILE CANONE<br>((12+(12+1)/2)x5%)=12,325 | = | CANONE ANNUO<br>€ 19.720,00 |
| (B)<br>SPESE (S)  |                                       |   |   |   |                             |
| (1)<br>MANUTENZIONE REINTEGRAZIONE ASSICURAZIONE  | CANONE ANNUO                          | x | 5%  | = | € 986,00                    |
| (2)<br>IMPOSTE  | CANONE ANNUO                          | x | 25%   | = | € 4.930,00                  |
| (3)<br>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E VARIE   | CANONE ANNUO                          | x | 2%  | = | € 394,40                    |
| (4)<br>SFITTO E INESIGIBILITA'  | CANONE ANNUO                          | x | 5%  | = | € 986,00                    |
| SOMMA (1) + (2) + (3) + (4)   |                                       |   |   |   | € 7.296,40                  |
| INTERESSI (5%)<br>CONSIDERATI SU (1) + (2) + (3) + (4)<br>MEDIAMENTE ANTICIPATI DI 6 MESI |                                       |   | SOMMA x (6/12) x 5%                                       | = | € 182,41                    |
| TOTALE SPESE  |                                       |   |   |   | € 7.478,81                  |
| (C)<br>REDDITO NETTO<br>Rn = Rl - S = (A) - (B)   | TOTALE                                |   |   |   | € 12.241,19                 |
| 2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (Vm)                                |                                       |   |   |   |                             |
|   | Rn                                    | : | SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)                      | = |                             |
| Vm = Rn / r   | € 12.241,19                           | : | 0,045   | = | € 272.026,44                |





Dalla media tra valori ottenuti applicando i due differenti criteri di stima (sintetico-comparativa e analitica per capitalizzazione del reddito) si ha:

$$V_m = (279.450,00 + 272.000,00) / 2 = \text{€ } 275.725,00$$

Detraendo le spese condominiali insolute indicate al precedente punto 6., calcolate in base al documento prodotto dall'Amministratore del condominio "\*\*\*\*\*", si ha:

$$V_m = \text{€ } (275.725,00 - 1.603,00) = \text{€ } 274.122,00$$

Il valore di mercato sopra determinato viene ulteriormente adeguato e corretto applicando una riduzione percentuale pari al 15% del valore stimato a causa della mancata operatività della garanzia per vizi del bene, come previsto dall'art. 568 del c.p.c.:

$$V_m = \text{€ } 274.122,00 \times 0,85 = \text{€ } 233.003,70$$

che si arrotonda a **€ 233.000,00 (duecentotrentatremila/00).**

**LOTTO 2 - locale commerciale foglio 114, part. 684, sub 22**

**STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50% e inclusa l'incidenza della superficie del balcone pari al 25% di quella reale, è data da:

$S_{lorda}$  = Superficie lorda (255,00 mq)

$S_1$  = Superficie dell'area scoperta (balcone: 22,00 mq)

$K_1$  = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte (25% balcone scoperto);

$$S_{comm} = S_{lorda} + K_1 \cdot S_1 = 255,00 + (22,00 \cdot 0,25) = \text{mq } 260,50$$

Si assume in cifra tonda la superficie commerciale di mq 260,00, per cui il **valore di mercato con la stima sintetico-comparativa è:**

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 1.035,00 \times \text{mq } 260,00 = \text{€ } 269.100,00$$



**STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

L'affitto medio per questa tipologia di unità immobiliari a destinazione commerciale, ubicate nella fascia/zona semi centrale comprendente Viale della Regione, Via Malta, Via Leone XIII e Viale Sicilia, codice di zona C6, microzona catastale n. 4, si aggira tra 4,45 e 5,75 €/mese per ogni metro quadrato di superficie lorda: il primo valore è quello medio per negozi con stato di conservazione normale ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, mentre il secondo si ricava dal contratto di locazione, in atto vigente, del locale commerciale in considerazione (Catasto Urbano di Caltanissetta al foglio 114, part. 684, sub 22), stipulato tra le società \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con canone mensile di € 1.500,00. Dividendo tale importo per la superficie commerciale dell'immobile pari a circa mq 260,00 si ottiene il valore innanzi riportato di 5,75 €/mese\*mq.

Considerate le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, tecnologico-funzionali, economico-reddituali e patrimoniali del bene immobiliare in considerazione, ai fini della stima si assume il saggio medio di capitalizzazione  $r = 4,5\%$ , così ricavato da rilevazioni di osservatori specializzati del settore immobiliare nazionale confermate da dati medi riscontrati in loco.

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, con la stima analitica il valore di mercato dell'immobile in esame viene determinato dal seguente rapporto:

$$V_m = (R_l - S) / r = R_n / r = \text{€ } 11.476,10 / 0,045 = \text{€ } 255.024,44$$

che si arrotonda a **€ 255.000,00, pari a un valore unitario di €/mq 980,77**, allineato con il prezzo unitario per unità di superficie lorda indicato dagli immobilizaristi contattati (circa €/mq 1.000,00) e anche con le rilevazioni medie dell'O.M.I. e di [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (€/mq 1.035,00).



La tabella che segue esplicita i passaggi di calcolo della stima analitica:

| 1) DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO DA CAPITALIZZARE (Rn)                                 |                                    |   |   |   |                             |
|---|------------------------------------|---|---|---|-----------------------------|
| (A)<br>REDDITO LORDO (RI)   | CANONE MENSILE REALE<br>€ 1.500,00 | x | ANTICIPAZIONE MENSILE CANONE<br>$((12+(12+1)/2) \times 5\%) = 12,325$ | = | CANONE ANNUO<br>€ 18.487,50 |
| (B)<br>SPESE (S)  |                                    |   |   |   |                             |
| (1)<br>MANUTENZIONE REINTEGRAZIONE ASSICURAZIONE  | CANONE ANNUO                       | x | 5%  | = | € 924,38                    |
| (2)<br>IMPOSTE  | CANONE ANNUO                       | x | 25%   | = | € 4.621,88                  |
| (3)<br>SPESE DI AMMINISTRAZIONE E VARIE   | CANONE ANNUO                       | x | 2%  | = | € 369,75                    |
| (4)<br>SFITTO E INESIGIBILITA'  | CANONE ANNUO                       | x | 5%  | = | € 924,38                    |
| SOMMA (1) + (2) + (3) + (4)   |                                    |   |   |   | € 6.840,39                  |
| INTERESSI (5%)<br>CONSIDERATI SU (1) + (2) + (3) + (4)<br>MEDIAMENTE ANTICIPATI DI 6 MESI |                                    |   | SOMMA x (6/12) x 5%   | = | € 171,01                    |
| TOTALE SPESE  |                                    |   |   |   | € 7.011,40                  |
| (C)<br>REDDITO NETTO<br>$R_n = R_l - S = (A) - (B)$                                       | TOTALE                             |   |   |   | € 11.476,10                 |
| 2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (Vm)                                |                                    |   |   |   |                             |
|   | Rn                                 | : | SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)                                  | = |                             |
| $V_m = R_n / r$   | € 11.476,10                        | : | 0,045   | = | € 255.024,44                |

Dalla media tra i valori ottenuti applicando due differenti criteri di stima (sintetico-comparativa e analitica per capitalizzazione del reddito) si ha:

$$V_m = (269.100,00 + 255.000,00) / 2 = € 262.050,00$$

Detraendo le spese condominiali insolute indicate al precedente punto 6. (€ 717,00), calcolate in base al documento prodotto dall'Amministratore del condominio "\*\*\*\*\*", si ha:

$$V_m = € (262.050,00 - 717,00) = € 261.333,00$$



Il valore di mercato sopra determinato viene ulteriormente adeguato e corretto applicando una riduzione percentuale pari al 15% del valore stimato a causa della mancata operatività della garanzia per vizi del bene, come previsto dall'art. 568 del c.p.c.:

$$V_m = \text{€ } 261.333,00 \times 0,85 = \text{€ } 222.133,05$$

che si arrotonda a **€ 222.000,00 (duecentoventiduemila/00)**.

Riepilogando:

**LOTTO 1 - locale commerciale foglio 114, part. 684, sub 21.....€ 233.000,00**

**LOTTO 2 - locale commerciale foglio 114, part. 684, sub 22 .....€ 222.000,00**

|           |   |
|-----------|---|
| <b>9.</b> | <b>Attestati di prestazione energetica (A.P.E.)</b> , secondo la normativa vigente al momento della redazione degli stessi. |
|-----------|---|

Gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) delle unità immobiliari in esame a firma dello scrivente Dott. Arch. Pietro P. La Loggia, abilitato alla certificazione energetica degli edifici, sono stati redatti in data 22/11/2019 e trasmessi via portale web SIENERGIA al catasto energetico regionale del Dipartimento Energia della Regione Sicilia in pari data [ALL. 09].

I documenti assegnano ai due locali in esame i seguenti consumi complessivi stimati:

1. **u.i. foglio 114, part. 684/21** - codice identificativo 650303 - classe energetica "G", indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 127,22 kWh/mq\*anno; immobili simili, se nuovi, avrebbero la classe energetica "D" con fabbisogno di energia pari a 40,02 kWh/mq\*anno;
2. **u.i. foglio 114, part. 684/22** - codice identificativo 650304 - classe energetica "C", indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 86,80 kWh/mq\*anno;



immobili simili, se nuovi, avrebbero la classe energetica “B” con fabbisogno di energia pari a 79,91 kWh/mq\*anno.

|            |   |
|------------|---|
| <b>10.</b> | <b>Notifica al debitore e al creditore procedente</b> a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato peritale. |
|------------|---|

La presente relazione di stima, notificata al creditore procedente e al debitore esecutato a mezzo di posta elettronica certificata, giuste ricevute che si allegano [ALL. 10], viene depositata in modalità telematica nonché in formato cartaceo, unitamente a un estratto conforme alla Direttiva “Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari” del Garante per la Protezione dei Dati Personali del 07/02/2008 (G.U. del 25/02/2008, n. 47).

Il C.T.U. dichiara che presenzierà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

|            |  |
|------------|--|
| <b>11.</b> | <b>Allegati</b> alla relazione:<br>a. planimetrie dei beni immobili oggetto della presente procedura;<br>b. visure catastali attuali;<br>c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;<br>d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;<br>e. attestato di prestazione energetica;<br>f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. |
|------------|--|

Si allega la documentazione di seguito elencata:

- ALL. 01 documentazione catastale e dei registri immobiliari
- ALL. 02 ricevute trasmissione avviso di sopralluogo
- ALL. 03 documentazione fotografica
- ALL. 04 verbale di sopralluogo



- ALL. 05 documentazione regolarità urbanistica ed edilizia
- ALL. 06 titolo di provenienza (atto di permuta) e contratto di locazione
- ALL. 07 rilievo immobili (planimetria)
- ALL. 08 P.R.G. - norme tecniche di attuazione (stralcio zone "B")
- ALL. 09 A.P.E. attestati di prestazione energetica
- ALL. 10 ricevute trasmissione relazione estimativa

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà utile e necessario.

Caltanissetta, 6 dicembre 2019

L'Esperto Stimatore del Giudice

*Dott. Arch. Pietro P. La Loggia*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

42

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - ESEC. IMM. 38/2019 INTESA SANPAOLO SPA C/ \*\*\*\*\*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

ESPERTO STIMATORE DOTT. ARCH. PIETRO P. LA LOGGIA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

