
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.

promossa da

Belvedere Spv Srl

Codice fiscale: 10522330967

Partita IVA: 10522330967

Via Vittorio Betteloni n.2

20100 - Milano (MI)



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Precisazioni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	21

Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.....	25
Lotto 1 -	25
Lotto 2	25



All'udienza del 12/04/2024, la sottoscritta Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Via Trieste, 82 - 93017 - San Cataldo (CL), email mamiarchitetti@alice.it, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 3333153458, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Via Capitano Francesco Basile, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 37.334164115;14.000649335)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sommatino (CL) - Località Miracoli, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 37.33641007616324, 13.998376475508087)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Via Salvo D'acquisto, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura un magazzino posto elevazioni fuori terra, caratterizzato da un ingresso aut centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà del

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'im

•
Partita IVA:
Via Aosta n.14
93019 - Sommatino (CL)

L'im

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, confina su tre lati con terrapieno e ad ovest risulta prospiciente Via Salvo D'Acquisto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	234,00 mq	258,00 mq	1	258,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				258,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	258,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/1991 al 13/07/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16 Categoria C2
Dal 13/07/1991 al 10/07/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 258 Rendita € 0,83 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 18/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 258 Superficie catastale 255 mq Rendita € 333,11 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1737	16		C2	2	258 mq.	255 mq	333,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo del 23.05.2024 e la planimetria catastale non si sono evidenziate difformità.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano

iscrizione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, risulta essere parte integrante di un edificio, quest'ultimo costituito da tre elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato. Il piano seminterrato risulta destinato a magazzino; i restanti piani destinati a civili abitazioni. Al momento del sopralluogo, l'unità edilizia oggetto della presente procedura palesava condizioni discrete.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Trattasi di un'unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, di complessivi tre elevazioni fuori terra, contenenti unità immobiliari a carattere prevalentemente residenziale. Detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '89, anno in cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia. Il piano seminterrato, presenta un accesso carrabile indipendente prospiciente Via Salvo D'acquisto, dal quale mediante una porta ad ante metalliche è stato possibile accedere all'unità edilizia oggetto della presente procedura. Dal punto di vista distributivo, il magazzino alla data del sopralluogo, risultava costituito da un unico vano, scansionato centralmente dalla presenza di pilastri coronati da una trave, tale da poter intendere che la struttura del fabbricato possa essere intelaiata in cemento armato.

La pavimentazione era realizzata in calcestruzzo con massetto di cemento. Gli infissi presenti ad ovest erano schermati da scurettili metallici ad ante cieche.

Le pareti degli ambienti interni erano finite con l'ultimo strato in gesso scagliola, prive di pittura; diversamente l'intonaco esterno risultava rifinito con intonaco per esterni.

L'immobile risultava dotato d'impianto elettrico, costituito presumibilmente dai circuiti di distribuzione. Alla data della visita di sopralluogo risultava privato dei circuiti terminali, le apparecchiature di protezione, di sezionamento e comando, le prese a spina per l'allacciamento degli utilizzatori mobili.

Il bene immobile non risulta dotato d'impianto idrico e

di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 23 maggio 2024 risulta conforme a quanto riportato dai provvedimenti rilasciati dal Comune di Sommatino in data 18 febbraio 1991, Concessione Edilizia n° 13, nonché rispondente a quanto riportato dalla planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 23.05.2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1992 al 18/09/2024	[REDACTED]	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Vancheri	10/07/1992	44739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caltanissetta	10/08/1992	9166	7706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro - Caltanissetta	27/07/1992	13			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

[REDACTED]

- **Atto di pignoramento immobili**

[REDACTED]

.L.

Trascritto a Caltanissetta il 19/09/2023

ento immobili

L'area su di cui insite il fabbricato in corso di descrizione, ubicato nella zona residenziale del centro abitato del Comune di Sommatino, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "C1: Zona d'Espansione". Detto agglomerato urbano ha le stesse caratteristiche della zona B1 ma con modeste residue potenzialità edificatorie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

cui è parte integrante il bene pignorato, presso l'Ufficio Tecnico seguito descritto.

[REDACTED] presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione". In data 12/05/1989 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale di Sommatino la Licenza di Costruzione Edilizia n° 30/89 con successiva variante del 18.02.1991 n°14/91.

In data 24.05.1991 veniva rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n°2286, con il quale si autorizzava l'abitabilità e l'agibilità per il (corpo A-B), di cui è parte integrante l'unità edilizia oggetto della presente procedura.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sommatino (CL) - Località Miracoli, Via Ugo La Malfa.

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura
urbano del Comune di Sommatino



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'im

:



L'im



CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura, confina a sud/est con Via Ugo La Malfa, a sud/ovest con la particella 405 e 149, a nord/ovest con la particella 2609, 2607 e 2608, a sud/est con la particella 2938 rispettivamente identificate al foglio di mappa 5 del Comune censuario di Sommatino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2140,00 mq	2140,00 mq	1	2140,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	2140,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2140,00 mq	

CRONISTORIA DATI CA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1984 al 13/07/1991	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 145 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2140 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 11,05
Dal 13/07/1991 al 10/07/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 145 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2140 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 11,05
Dal 10/07/1992 al 22/05/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 145 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2140 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 11,05

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	145				Mandorleto	1	2140 mq	21 €	11,05 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo del 23.05.2024 e la planimetria catastale non si sono evidenziate difformità.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento ris

[REDACTED]

0570

[REDACTED]

[REDACTED] il 7061941 cod. fisc.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La procedura oggetto della presente relazione, comprende la quota intera di un lotto di terra, che risulta ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, in Via Ugo La Malfa. Il fondo in oggetto costeggia la pubblica Via, dalla quale, mediante un cancello precario con paletti di calcestruzzo e rete metallica, è possibile accedere. Detto fondo risulta



delimitato da una recinzione con paletti di calcestruzzo e rete metallica. Si descrivono di seguito le caratteristiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecnico del terreno oggetto di valutazione. La giacitura del fondo incide positivamente sulla appetibilità, considerato che il lotto risulta prevalentemente pianeggiante pertanto i costi, di sistemazione e manutenzione per un terreno che presenta una pendenza notevolmente inferiore al 20%, saranno ridotti. L'accesso risulta limitrofo alla pubblica Via, dunque sia in relazione allo stato dei luoghi che in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, non si costituisce alcun pregiudizio per la destinazione residenziale del

fondo stesso. Nel complesso l'intero lotto ha una buona esposizione ed una forma regolare. Considerato l'ubicazione in una zona a carattere prevalentemente residenziale, considerato che l'immobile presenta una destinazione urbanistica in zona C1 ovvero zona d'espansione, si ritiene di poter attribuire al medesimo bene una vocazione a carattere residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 23.05.2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava libero.

PROVENIEN

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1992 al 18/09/2024	[REDACTED]	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Vancheri	10/07/1992	44739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caltanissetta	10/08/1992	9166	7706
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro - Caltanissetta	27/07/1992	13			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**



.L.

ento immobili

Trascritto a Caltanissetta il 19/09/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con DD.AA. n° 163/1975 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione CC. N°22 del 15.04.1999, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 5 particella 145 del PRG di cui sopra, ricade per la maggior parte in zona C1 ZONA ESPANSIONE.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Via Salvo D'Acquisto , piano seminterrato
Oggetto della presente procedura un magazzino posto al piano seminterrato di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, caratterizzato da un ingresso autonomo prospiciente Via Salvo d'Acquisto. Ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà della Società Cianci Costruzioni di Cianci Diego & C. S.A.S.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16, Categoria C2**

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

Valore di stima del bene: € 97.300,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione abitazioni, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Provincia: Caltanissetta

Comune: Sommatino

Fascia/zona: Periferica/VIA NAPOLI, VIA CARLO MARX, VIA MASSIMO D'AZEGLIO, VIA LENIN

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Laboratorio	Normale	350,00	500,00

Dati relativi al 2° semestre 2023

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'unità edilizia destinata a laboratorio o magazzino.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo al bene oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato dei beni analoghi più alti riscontrati sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione destinato a laboratorio/ magazzino ad oggi è pari ad €/mq 580,00. Al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) Caratteristiche posizionali estrinseche
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- c) Caratteristiche tecnologiche
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- d) Caratteristiche produttive
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,34 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,24, Caratteristiche tecnologiche 0,25, Caratteristiche produttive 0,08.

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,65 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $V_m = V_{ma} \times K_i$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà che il bene destinato a laboratorio/magazzino ha un valore di mercato pari a €/mq 377,00 (Vm).

Pertanto per sulla scorta delle superfici preventivamente calcolate dagli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 30/89 con successiva variante del 18.02.1991 n°14/91, si otterrà un valore di mercato pari a € 97.300,00 c.t..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sommatino (CL) - Via Capitano Francesco Basile , piano seminterrato	258,00 mq	377,00 €/mq	€ 97.300,00	100,00%	€ 97.300,00
				Valore di stima:	€ 97.300,00

Valore di stima: € 97.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino e revisione dell'impianto elettrico	13500,00	€

Valore finale di stima: € 83.800,00

Sulla scorta delle considerazioni alla quale la scrivente deve giungere nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'immobile, che allo stato attuale risultava dotato d'impianto elettrico, costituito presumibilmente dai circuiti di distribuzione, ma che risultava verosimilmente privato dei circuiti terminali, le apparecchiature di protezione, di sezionamento e comando, le prese a spina per l'allacciamento degli utilizzatori mobili.

Al fine di poter rendere conforme l'impianto elettrico presente nell'unità oggetto della presente necessita applicare una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
- definizione del progetto da presentare presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato risulta pari a € 97.300,00, sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare gli interventi di cui sopra, che risultano ammontare ad € 13.500,00, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale:

Vt = € 83.800,00 in c.t.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sommatino
ella presente procedura un terreno edificabil
ano del Comune di Sommatino, di proprietà del

Identificato al catasto Terreni: **Fg. 5, Part. 145, Qualità Mandorleto**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 94.200,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Per determinare la superficie edificabile, che verrà quindi utilizzata per individuare il valore venale del bene in oggetto, prenderemo in considerazione gli indici e/o i coefficienti che il Comune di Sommatino ha indicato nella certificazione rilasciata su istanza dalla scrivente, la quale riporta i seguenti valori:

- **Indice di copertura del suolo:** il rapporto tra la superficie lorda del pavimento e la superficie totale del terreno;
- **Indice di occupazione del suolo:** il rapporto tra l'area effettivamente edificata e l'area totale del terreno;
- **Coefficiente di edificabilità:** il rapporto tra l'area edificata e l'area totale o parte del terreno incluso nella zona edificabile;
- **Coefficiente di fabbricabilità:** il rapporto numerico tra la superficie utile lorda del pavimento e la superficie del terreno edificabile.

Le informazioni di cui sopra sono state espressamente elencate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino e certificate con apposito rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per la stima del valore del terreno edificabile la scrivente ha preso in considerazione anche il metodo della comparazione, che consiste nel confrontare i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe. Al fine di poter facilmente comprendere quanto una zona sia appetibile sul mercato. Inoltre si è proceduto a calcolare il costo di trasformazione (omettendo i calcoli nella trattazione in essere per facilitarne la lettura), il quale comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo del permesso di costruire con i relativi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Tenuto conto che nella zona l'attività costruttiva è abbastanza intensa, attraverso un'indagine di mercato la scrivente ha potuto appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello che potrà essere ottenuto con la trasformazione eseguita risulta pari a di € 850,00/mq., pertanto il costo di trasformazione $K_t = 640.000 \text{ €}$

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso gli operatori del settore; considerando il terreno, oggetto della presente, la configurazione, la posizione, l'accessibilità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'adiacenza al centro abitato di Sommatino, l'inserimento in un contesto già urbanizzato, tenuto conto del valore di trasformazione ottenuto, si ritiene di potere attribuire al fondo in esame il seguente valore unitario:

Valore unitario

€ 44,00

Moltiplicando il valore unitario per la superficie lorda vendibile, si otterrà il valore di mercato del bene oggetto della presente stima:

Superficie lorda vendibile		Valore unitario		Valore di mercato
mq 2140,00	x	€ 44,00	=	€ 94.200,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Sommatino (CL) - Località Miracoli, piano seminterrato	2140,00 mq	44,00 €/mq	€ 94.200,00	100,00%	€ 94.200,00
				Valore di stima:	€ 94.200,00

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

San Cataldo, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scarantino Manila

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visura catastale- Lotto 1
- ✓ N° 3 Estratto di mappa - Lotto 1
- ✓ N° 4 Elaborato planimetrico - Lotto 1
- ✓ N° 5 Planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ N° 6 Concessione Edilizia n°30/1989 e successiva Variante n°14/1991 - Lotto 1
- ✓ N° 7 Certificato Agibilità - Lotto 1
- ✓ N° 8 Ispezioni ipotecarie - Lotto 1
- ✓ N° 9 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 1
- ✓ N° 10 Visure catastale - Lotto 2
- ✓ N° 11 Estratto di mappa - Lotto 2
- ✓ N° 12 Certificato di destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 13 Ispezioni ipotecarie - Lotto 2
- ✓ N° 14 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 2
- ✓ N° 15 Visura Camerale
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza al Creditore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza ai Debitori

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Via Salvo D'Acquisto, piano seminterrato
Oggetto della presente procedura un magazzino posto al piano seminterrato di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, caratterizzato da un ingresso autonomo prospiciente Via Salvo d'Acquisto. Ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà della Società Cianci Costruzioni di Cianci Diego & C. S.A.S.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su di cui insite il fabbricato in corso di costruzione, ubicato nella zona residenziale del centro abitato del Comune di Sommatino, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "C1: Zona d'Espansione". Detto agglomerato urbano ha le stesse caratteristiche della zona B1 ma con modeste residue potenzialità edificatorie.

Prezzo base d'asta: € 83.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sommatino (CL) - Località Miracoli, piano seminterrato
Oggetto della presente procedura un terreno edificabile, limitrofo la Via Ugo La Malfa. Ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà della Società Cianci Costruzioni di Cianci Diego & C. S.A.S.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 145, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con DD.AA. n° 163/1975 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione CC. N°22 del 15.04.1999, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 5 particella 145 del PRG di cui sopra, ricade per la maggior parte in zona C1 ZONA ESPANSIONE.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.800,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Salvo D'Acquisto, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1737, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	258,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, parte integrante di un edificio, costituito da tre elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato, di cui il piano seminterrato destinato a magazzino ed i restanti piani destinati a civili abitazioni; al momento del sopralluogo, l'unità edilizia oggetto della presente procedura palesava condizioni discrete.		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura una magazzino posto al piano seminterrato di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, caratterizzato da un ingresso autonomo prospiciente Via Salvo d'Acquisto. Ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà della Società Cianci Costruzioni di Cianci Diego & C. S.A.S.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 94.200,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Località Miracoli, Via Ugo La Malfa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 145, Qualità Mandorleto	Superficie	2140,00 mq
Descrizione:	Oggetto della presente procedura un terreno edificabile, limitrofo la Via Ugo La Malfa. Ubicato nel centro urbano del Comune di Sommatino, di proprietà della Società Cianci Costruzioni di Cianci Diego & C. S.A.S.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		