

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura
n. 81/1995

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXX)
(Avv. XXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXi)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXX)
(Avv. XXX)

Contro:

XXXXXXX

INTEGRAZIONI

Luogo: Mussomeli (CL)

Data: 25 Luglio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via S. Spirito, 5 - 93100 - Caltanissetta 0934/585720 – 3471232668
Email: arch.cocciadiferro@gmail.com – marcoantonio.cocciadiferro@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

INDICE

1. – Premessa	pag. 4
2. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
3. – Risposte ai quesiti peritali	pag. 5
4. – Conclusioni	pag. 18

Allegato A: Voltura del 05/07/2016 prot.n. CL0033121/2016 e visura catastale fgl.

27 p.lla 238 sub. 13

Allegato B: Dati OMI (Osservatorio mercato immobiliare)



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT. NADIA MARINA LA RANA

1 - PREMESSA.

Con ordinanza pronunciata in data 28 aprile 2016, la S.V. nominava lo scrivente arch. Marco Antonio Cocciaferro, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 471, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 81/1995 Reg. Gen. promossa XXXX contro XXXX, per compiere delle integrazioni richieste dalla S.V. ill.^{ma}.

Il sottoscritto giurava all'udienza del 25 maggio 2016 e riceveva il conferimento dell'incarico con le richieste di operazioni che di seguito si trascrivono:

- a) *provveda alla corretta volturazione con riferimento all'immobile sito in Mussomeli via Acquaviva n.1 distinto al foglio 27 p.IIa 238 sub. 13), erroneamente intestato alla XXXXX e da volturare in capo alla XXXX. (ciò a rettifica di quanto disposto per mero errore materiale nel proprio provvedimento del 28/04/2016);*
- b) *provveda ad individuare il congruo canone di locazione degli immobili distinti al foglio 27 p.IIa 238 sub. 13) e foglio 27 p.IIa 238 sub. 2), 4), 5), tenuto conto delle indicazioni già contenute nel proprio provvedimento del 28/04/2016 alla pagina 2;*
- c) *valuti l'opportunità della vendita del complesso pignorato in più lotti, tenuto conto della migliore modalità di collocazione sul mercato dei beni posti in vendita.*

La S.V. concedeva il termine di giorni sessanta per il deposito della relazione scritta, rinviando l'udienza per il prosieguo al 21 settembre 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciaferro

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Per potere acquisire informazioni utili all'espletamento del mandato, lo scrivente C.T.U. si recava presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta per procedere alla volturazione dell'immobile sito in Mussomeli via Acquaviva n. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 27 particella 238 sub. 13), erroneamente intestato alla XXXXX. e da volturare in capo alla XXXX.

3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

a) provveda alla corretta volturazione con riferimento all'immobile sito in Mussomeli via Acquaviva n.1 distinto al foglio 27 p.lla 238 sub. 13), erroneamente intestato alla XXXXXX e da volturare in capo alla XXXX. (ciò a rettifica di quanto disposto per mero errore materiale nel proprio provvedimento del 28/04/2016).

Il sottoscritto in data 05/07/2016, ha effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta la volturazione protocollo n. CL0033121/2016, dell'immobile sito in Mussomeli via Acquaviva n. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 27 particella 238 sub. 13), erroneamente intestato alla XXXX. e da volturare in capo alla XXXXX, di cui si allega la visura con la volturazione effettuata (cfr. Visura e volturazione del 05/07/2016 prot.n. CL0033121/2016).

b) provveda ad individuare il congruo canone di locazione degli immobili distinti al foglio 27 p.lla 238 sub. 13) e foglio 27 p.lla 238 sub. 2), 4), 5), tenuto conto delle indicazioni già contenute nel proprio provvedimento del 28/04/2016 alla pagina 2.

Il sottoscritto, rispondendo al quesito al punto b), a seguito della lettura del proprio mandato peritale, ha ritenuto opportuno determinare i canoni di locazione mensili, tenendo conto della richiesta della sig.ra XXXX, come da verbale del 25 Maggio 2016, per poter essere autorizzata alla

locazione degli immobili siti in Mussomeli (CL), in via Acquaviva, 1, distinti al catasto al fgl. 27 p.IIa 238 subb. 1 (corte), 2 (corte), 4, 5, 13, 18 (ex sub. 6).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno consultare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate riguardante i valori O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), relativi ai canoni di locazione mensili disponibili per metro quadrato, riferiti ai dati disponibili del secondo semestre dell'anno 2015, della zona in cui insiste il complesso edilizio.

Si precisa che per gli immobili censiti con i subb. 4) e 5), è stata attribuita la categoria catastale A/2 – *Abitazioni di tipo civile*, mentre per l'immobile censito con il sub. 13), è stata attribuita la categoria catastale C/1 – *Negozi e botteghe*; pertanto i valori O.M.I. associati ai suddetti immobili sono i seguenti:

Immobili censiti al N.C.E.U. ai subb. 4) e 5) con la categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile e area destinata a corte sub. 2):

Si descrivono i valori ottenuti dai dati O.M.I. relativamente al canone di locazione €/mq x mese:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: MUSSOMELI

Fascia/zona: Periferica/ZONA OSPEDALE NUOVO, VIA ACQUAVIVA PLATANI, C/DA BOTTE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	820	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	370	540	L	1,3	1,9	L

Il valore di locazione riportato dai dati O.M.I. per la zona in oggetto, varia da un minimo di €/mq x mese 1,80 ad un massimo di €/mq 2,70 x mese. Tenendo in considerazione lo stato d'uso dell'immobile in oggetto, si ritiene opportuno utilizzare il valore minimo pari ad €/mq 1,80 x mese.

Lo scrivente, ha altresì reperito delle informazioni, a maggior diligenza, da agenzie immobiliari operanti nella zona che indicano per immobili simili un canone di locazione mensile pari a €/mq 0,70.

Calcolando la media dei due valori, si ottiene quindi:

$$(\text{€/mq } 1,80 + \text{€/mq } 0,70) / 2 = \text{€/mq } 1,25.$$

Si ottiene quindi un canone mensile di locazione pari a:

sub. 4): €/mq 1,25 x 282 mq = € 352,50 arrotondato a € 350,00;

sub. 5): €/mq 1,25 x 374 mq = € 467,50 arrotondato a € 465,00.

Si precisa che i subb. 1-2, censiti al N.C.E.U., sono destinati a corte, a servizio dei subb. 4 e 5.

Immobile censito al N.C.E.U. al sub. 13), e sub. 18 (ex. 6), con la categoria catastale C/1 -**Negozi e botteghe – e area destinata a corte sub. 1:**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: MUSSOMELI

Fascia/zona: Periferica/ZONA OSPEDALE NUOVO, VIA ACQUAVIVA PLATANI, C/DA BOTTE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Negozi	NORMALE	450	900	L	1,8	3,6	L

Il valore di locazione riportato dai dati O.M.I. per la zona in oggetto, varia da un minimo di €/mq 1,80 ad un massimo di €/mq 3,60. Tenendo in considerazione lo stato d'uso dell'immobile in oggetto, si ritiene opportuno utilizzare il valore pari ad €/mq 2,50.

Lo scrivente ha altresì reperito delle informazioni, a maggior diligenza, da agenzie immobiliari

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

operanti nella zona che indicano per immobili simili un canone di locazione mensile pari a €/mq 0,90.

Dalla media dei due valori si ottiene:

$$(\text{€/mq } 2,50 + \text{€/mq } 0,90) / 2 = \text{€/mq } 1,70$$

Si ottiene quindi un canone mensile di locazione pari a:

sub. 13): €/mq 1,70 x 346 mq = € 588,20, arrotondato a € 585,00.

In riferimento al sub. 18 (ex. 6), si ritiene di attribuire al suddetto immobile, con categoria catastale attuale "in corso di costruzione", il canone di locazione per immobili con destinazione negozi e botteghe.

Pertanto il valore di locazione riportato dai dati O.M.I. per la zona in oggetto, varia da un minimo di €/mq 1,80 x mese ad un massimo di €/mq 3,60 x mese. Lo scrivente, ha altresì reperito delle informazioni, a maggior diligenza, da agenzie immobiliari operanti nella zona che indicano per immobili simili un canone di locazione mensile pari a €/mq 1,20.

Calcolando la media dei due valori, si ottiene:

$$(\text{€/mq } 2,70 + \text{€/mq } 1,20) / 2 = \text{€/mq } 1,95.$$

Tenendo in considerazione lo stato d'uso dell'immobile in oggetto, che si trova allo stato attuale in fase di ristrutturazione, si ritiene opportuno utilizzare il valore medio pari ad €/mq 0,40. Si precisa che qualora l'immobile verrà completato nella sua ristrutturazione interna, e conseguentemente verrà aggiornata la sua categoria catastale, si ritiene opportuno l'adeguamento del canone di locazione alla nuova condizione d'uso dell'immobile.

Si ottiene quindi un canone mensile di locazione pari a:

sub. 18) (ex 6): €/mq 0,40 x 321 mq = € 128,40, arrotondato a € 125,00

Si precisa, che il sub. 1, censito al N.C.E.U., è destinato a corte, a servizio del sub. 13.

Riassumendo si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

CANONI DI LOCAZIONE					
SUB.	DESTINAZIONE	PIANI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO €/m ²	CANONE MENSILE
4	Abitazione	T	282 mq.	1,25	€ 350,00
5	Abitazione	T	374 mq.	1,25	€ 465,00
13	Negozi	S1	346 mq.	1,70	€ 585,00
18 (ex 6)	In costruzione	T - 1	321 mq	0,40	€ 125,00

c) valuti l'opportunità della vendita del complesso pignorato in più lotti, tenuto conto della migliore modalità di collocazione sul mercato dei beni posti in vendita.

Il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi effettuati e tenendo conto della destinazione d'uso dei locali, ritiene opportuno suddividere il complesso immobiliare oggetto di perizia, in n° 7 lotti indipendenti, tenuto conto dell'estensione dello stesso, per meglio facilitare le operazioni di vendita. Si precisa che il valore del complesso immobiliare è pari ad **Euro 2.778.300,00**, come già indicato nella perizia del 12/01/2015.

Si descrive pertanto la suddivisione dei lotti determinati:

LOTTO A):

Il lotto denominato "A" è formato dal sub. 17, accatastato con la categoria B/4 – *Uffici pubblici*. Attualmente ospita la sede di Mussomeli dell'Ufficio del lavoro e si eleva su tre livelli: il piano sottostada, il piano terra e il primo piano. Per la stima di questo lotto si è tenuto conto dei valori O.M.I. per la categoria uffici, che vanno da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 820,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo. Pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 236.533,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

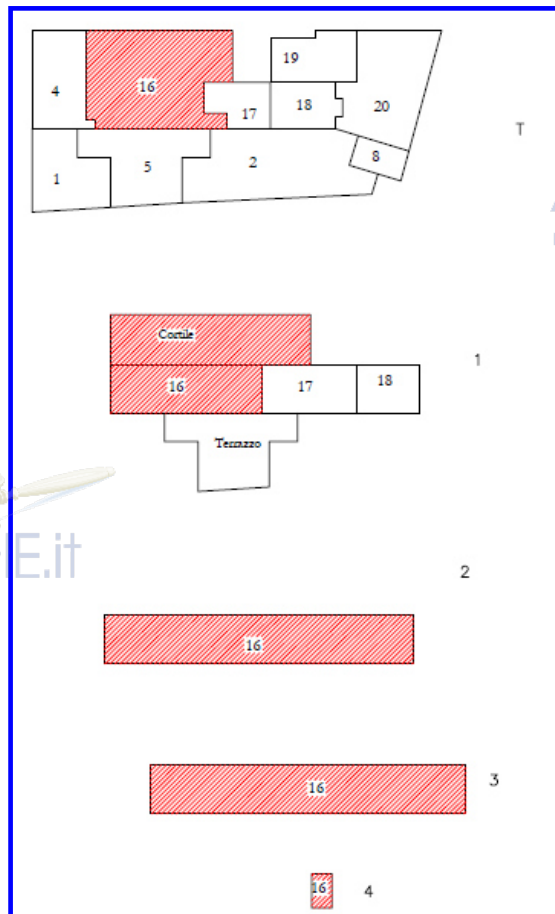
Arch. Marco Antonio Cocciadiferro



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	17	B/4	U	1.343 m ²	506 m ²	€ 1.179,13	S1-T-1

LOTTO B):

Il lotto denominato "B" è formato dal sub. 16 con cortile di pertinenza, accatastato con la categoria B/5 – *Scuole e laboratori scientifici*. Attualmente inoccupato, si eleva su cinque livelli: il piano terra, il primo piano, il secondo piano, il terzo piano e il quarto piano. Un tempo ha ospitato l'istituto agrario di Mussomeli. Per la stima di questo lotto si è tenuto conto dei valori O.M.I. per gli uffici, che vanno da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 820,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo, ridotto ulteriormente a €/mq 533,83 per via delle condizioni di abbandono in cui versa. Tenendo conto che per il calcolo del valore del cortile tale cifra è stata raggugiata al 25%, il valore totale del lotto è pari a **€ 1.497.369,00**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	16	B/5	U	7103 m ²	2.425 m ²	€ 8.804,17	T-1-2-3-4
Cortile								

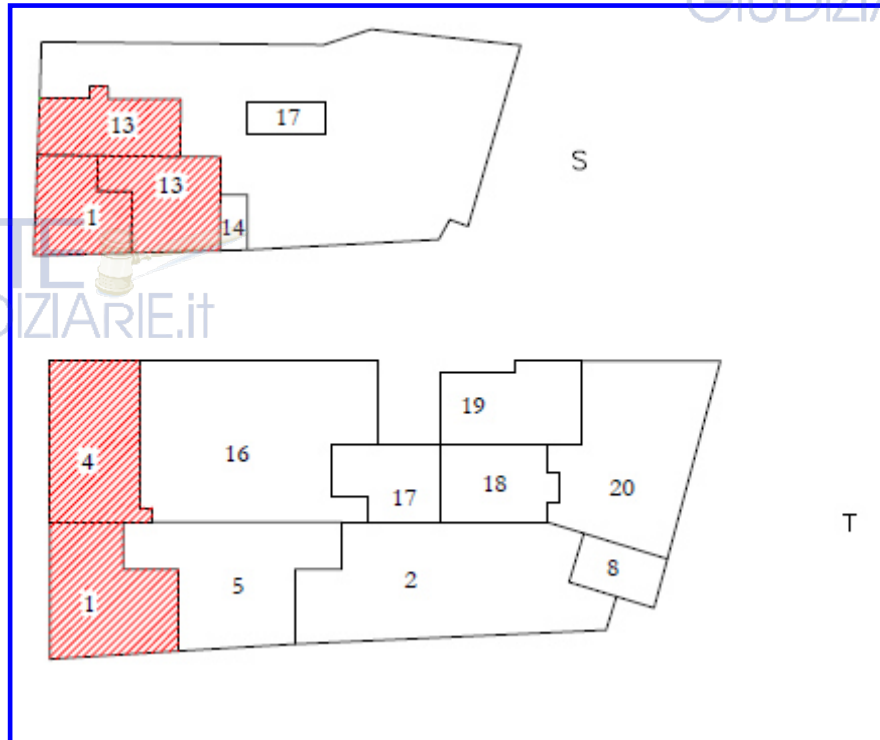
LOTTO C):

Il lotto denominato "C" è formato dal sub. 1, che è una corte, dal sub. 4, accatastato con la categoria A/2 – *Abitazioni di tipo civile*, e dal sub. 13, accatastato con la categoria C/1 – *Negozi e botteghe*. Il sub. 1 si trova al piano sotto strada, il sub. 4 si trova al piano terra e il sub 13 si trova al piano sotto strada. Per la stima di questo lotto si è tenuto conto dei valori OMI per le abitazioni civili, per quanto riguarda il sub. 4, che vanno da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 820,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo; per quanto riguarda il sub. 13 si è tenuto conto dei valori OMI per i negozi, che vanno da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 900,00; il valore utilizzato ai fini della stima è

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

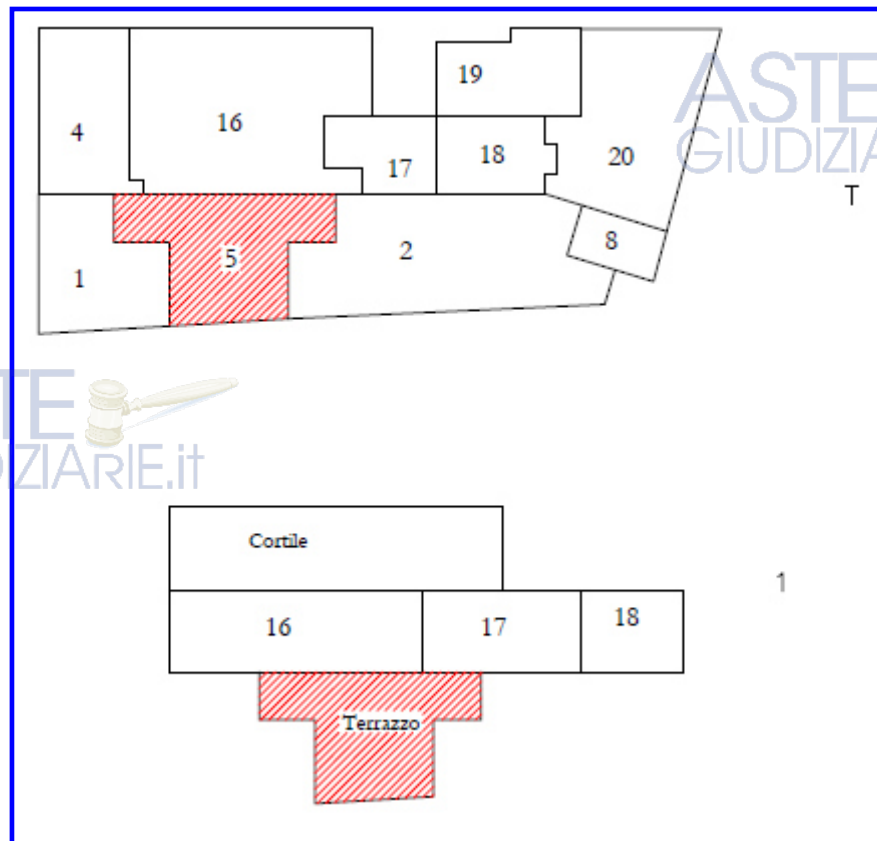
il valore minimo. Il sub. 1, che è una corte, è stato raggugliato del 25%. Il valore del sub. 4 è di € 155.309,00; il valore del sub. 13 è di € 155.880,00; il valore della corte è di € 31.403,25. Pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 342.592,25**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	1	corte					1S
27	238	4	A/2	2	6,5 vani		€ 453,19	T
27	238	13	C/1	3	526 m ²	705 m ²	€ 6.601,25	1S

LOTTO D):

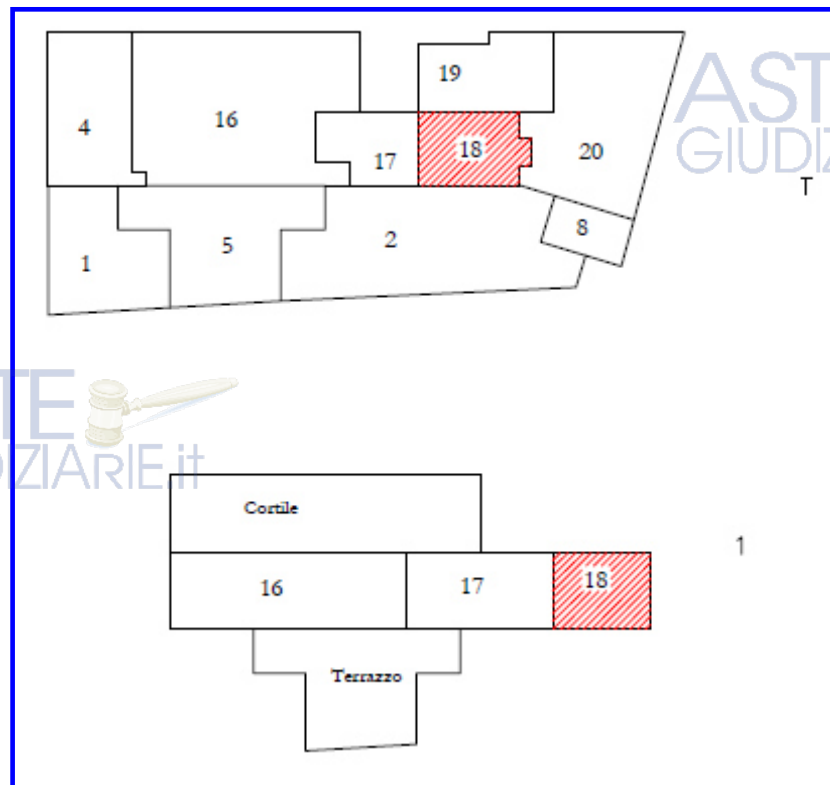
Il lotto denominato "D" è formato dal sub. 5, accatastato con la categoria A/2 – *Abitazioni di tipo civile* – e si trova al piano terra con la terrazza che corrisponde al primo piano. Per la stima di questo lotto si è tenuto conto dei valori OMI per le abitazioni civili, che vanno da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 820,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo. Occorre tenere presente che la terrazza è stata raggugliata del 25%; pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 256.788,12**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	5	A/2	2	9 vani		€ 627,50	T

LOTTO E):

Il lotto denominato "E" è formato dal sub. 18, censito con categoria catastale *"in corso di costruzione"* e si eleva su due piani: il piano terra e il primo piano. Per la stima di questo lotto si è assegnato un valore di €/mq 200,00, tenuto conto del fatto che ancora non possiede una categoria catastale e che si trova in fase di ristrutturazione. Pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 64.250,00**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	18	In corso di costruzione					T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto F):

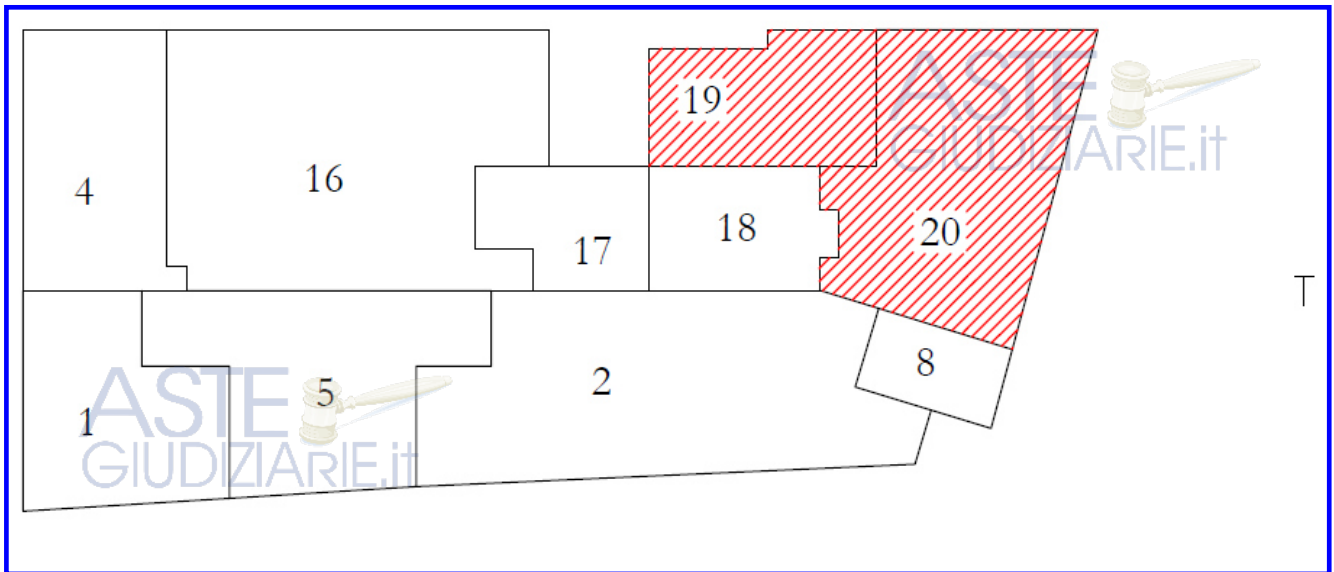
Il lotto denominato "F" è formato dai subb. 19 e 20, accatastati con la categoria C/2 – *Magazzini e locali di deposito*. Entrambi si trovano al piano terra. Per la stima di questo lotto, si è tenuto conto dei valori OMI per i magazzini, che vanno da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo. Il valore del sub. 19 è di € 85.880,00, mentre il valore del sub. 20 è di € 181.652,00. Pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 267.532,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro

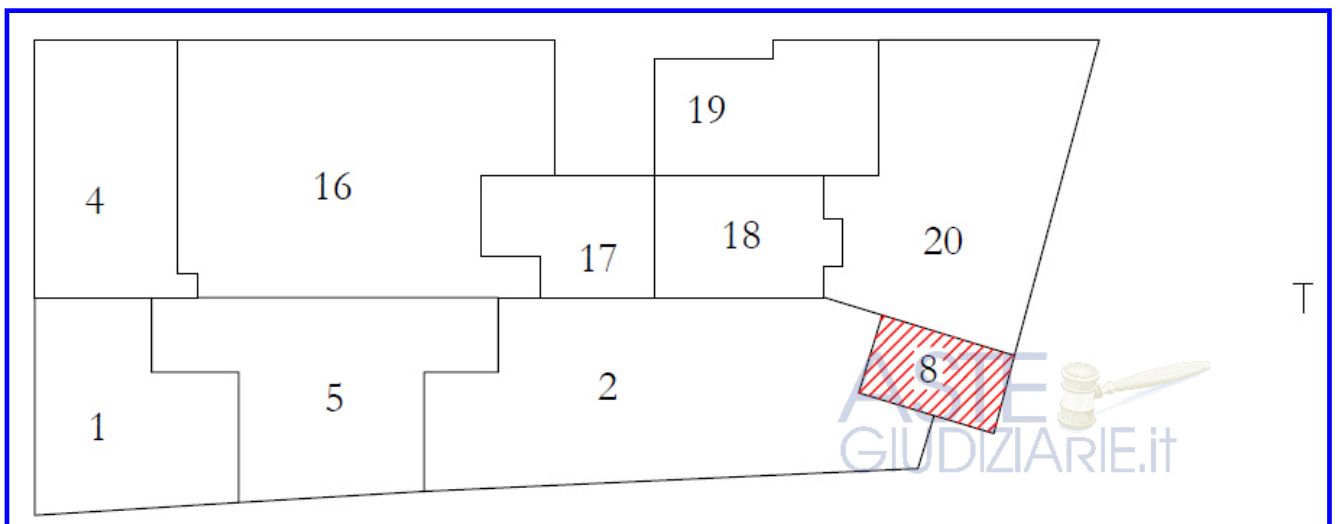
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	19	C/2	1	180 m ²	213 m ²	€ 474,11	T
27	238	20	C/2	1	425 m ²	463 m ²	€1.192,42	T

LOTTO G):

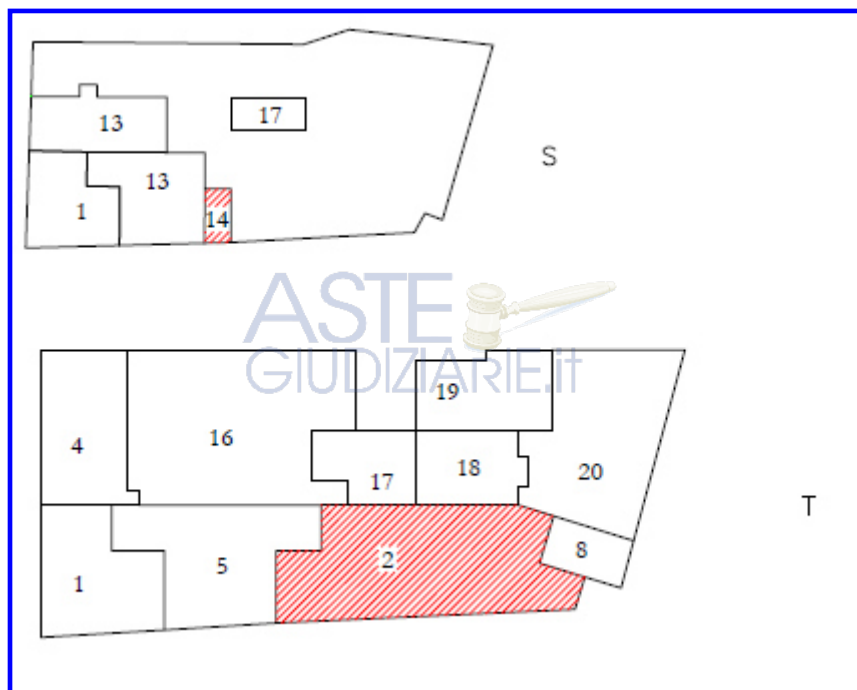
Il lotto denominato "G" è formato dal sub. 8, accatastato con la categoria C/2 – *Magazzini e locali di deposito*. Esso si trova al piano terra. Per la stima di questo lotto, si è tenuto conto dei valori OMI per i magazzini, che vanno da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo. Pertanto il valore totale del lotto è pari a **€ 34.428,00**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	8	C/2	1	74 m ²	90 m ²	€ 267,52	T

Il sub. 2 (corte) e il sub. 14 (locale tecnico), non sono stati inclusi nei lotti perché sono da ritenersi in comune con il complesso edilizio; tuttavia si è proceduto ugualmente alla loro stima. Per il sub. 2, che è una corte comune, si è tenuto conto del valore pari a €/mq 441,67; pertanto il valore della corte è pari a **€ 67.127,63**.

Per il sub. 14, accatastato con la categoria C/2 - *Magazzini e locali di deposito*, si è tenuto conto dei valori OMI per i magazzini, che vanno da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00; il valore utilizzato ai fini della stima è il valore minimo. Pertanto il valore totale è pari a **€ 11.680,00**.



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
27	238	2			Corte			T
27	238	14	C/2	3	47 m ²	63 m ²	€169,91	S1

FORMAZIONE LOTTI			
LOTTO	SUB.	SUPERFICIE	VALORE LOTTO
A	17	430,06 mq.	€ 236.533,00
B	16	2,675,88 mq.	€ 1.497.369,00
	CORTE 1		
C	1	279,14 mq.	€ 342.592,25
	4	282,38 mq.	
	13	346,40 mq.	
D	5	373,51 mq.	€ 256.788,12
E	18	321,25 mq.	€ 64.250,00
F	19	214,70 mq.	€ 267.532,00
	20	454,13 mq.	
G	8	86,07 mq.	€ 34.428,00
PARTI COMUNI	2-14	676 mq.	€ 78.807,63
TOTALE			€ 2.778.300,00

4 - CONCLUSIONI.

Nel rassegnare alla S.V. la presente relazione lo scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata e sintetizza le conclusioni alle quali è pervenuto:

- A) Il sottoscritto in data 05/07/2016, ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta la voltura dell'immobile sito in Mussomeli via Acquaviva n. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli al foglio 27 particella 238 sub. 13), erroneamente intestato alla XXXX. e da volturare in capo alla XXXXX.
- B) Il sottoscritto, ha determinato i canoni di locazione mensili, delle porzioni di immobili, tenendo conto della richiesta della sig.ra XXXX, come da verbale del 25 Maggio 2016 che si descrivono:

CANONI DI LOCAZIONE					
SUB.	DESTINAZIONE	PIANI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO €/m ²	CANONE MENSILE
4	Abitazione	T	282 mq.	1,25	€ 350,00
5	Abitazione	T	374 mq.	1,25	€ 465,00
13	Negozi	1S	346 mq.	1,70	€ 585,00
18 (ex 6)	In costruzione	T - 1	321 mq	0,40	€ 125,00

C) Il sottoscritto ha suddiviso il complesso immobiliare oggetto di perizia, in n° 7 lotti indipendenti, tenuto conto dell'estensione dello stesso, per meglio facilitare le operazioni di vendita. Si descrive pertanto la suddivisione dei lotti determinati:



FORMAZIONE LOTTI			
LOTTO	SUB.	SUPERFICIE	VALORE LOTTO
A	17	430,06 mq.	€ 236.533,00
B	16	2,675,88 mq.	€ 1.497.369,00
	CORTE 1	516,21 mq.	
C	1	279,14 mq.	€ 342.592,25
	4	282,38 mq.	
	13	346,40 mq.	
D	5	373,51 mq.	€ 256.788,12
E	18	321,25 mq.	€ 64.250,00
F	19	214,70 mq.	€ 267.532,00
	20	454,13 mq.	
G	8	86,07 mq.	€ 34.428,00
PARTI COMUNI	2-14	676 mq.	€ 78.807,63
TOTALE			€ 2.778.300,00

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Caltanissetta, 25 luglio 2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro



Arch. Marco Antonio Cocciadiferro