

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE -ESECUCIONI IMMOBILIARI-**

**G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva immobiliare n° 16/2024 R.G. Es.**

**PROMOSSA DA**  
...omissis...

**NEI CONFRONTI DI**  
...omissis...

non costituiti

Caltanissetta, **13 marzo 2025**

L'Esperto Stimatore  
**Arch. Andrea C. Milazzo**  
Viale della Regione, 6  
Caltanissetta

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

### SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROC. 48/2023 R.G. Es.**



### RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con decreto della S.V. del **13.11.2024**, io sottoscritto Arch. Andrea C. Milazzo, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 16/2024 R.G. Es., promossa da ...omissis... con sede legale in ...omissis..., via ...omissis..., iscritta al Registro delle Imprese di ...omissis..., capitale sociale € 10.000,00, rappresentata e difesa dall'Avv. ...omissis..., Via ...omissis...o, nei confronti di ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., e ...omissis..., nata a ...omissis... .

In data **15.11.2024** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **25.11.2024** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per acquisire la documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato (**Allegato 1**).

Previo accordo con il Custode Giudiziario dell'immobile, Avv. Laura Alfano, in data **27.11.2024**, accompagnato dall'Ausiliario Tecnico Ing.



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

Giuseppe Galanti, espletavo sopralluogo presso gli immobili ubicati in Caltanissetta, via Luigi Bruno n° 6, censiti al catasto fabbricati al foglio 119, particella 1396 sub 3, 4, 5, 8, 18, 19, 21 e 26, ove redigevo apposito Verbale **(Allegato 2)**.

Sul posto, accompagnato dal Delegato del Custode Giudiziario Dott. Antonino Salomone, trovavo presenti i Sig.ri ...omissis..., identificato a mezzo C.I. n° ...omissis... rilasciata il ...omissis..., e ...omissis..., identificata a mezzo C.I. n° ...omissis... i quali consentivano l'accesso agli immobili.

Gli accertamenti si sono concretati con il rilievo metrico di tutti gli immobili e con la produzione dell'allegata documentazione fotografica **(Allegato 3)** e grafica **(Allegato 4)**.

In data 04.03.2024, presso la Direzione III Urbanistica e Mobilità del Comune di Caltanissetta, concludevo l'attività finalizzata alla ricerca ed acquisizione di documentazione inerente l'immobile oggetto di causa, nonché le verifiche inerenti la regolarità del medesimo, acquisendo copia del Certificato di Agibilità **(Allegato 5)**.

Provvedevo infine a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima del bene oggetto di pignoramento **(Allegato 6)**.

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho pertanto redatto la presente relazione di stima, così articolata:

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
  - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
  - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
  - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
  - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
  - 7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
  - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



## **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento del 31.06.2023, ed il successivo atto modificato e integrato, per ...omissis... con sede legale in ...omissis..., via ...omissis... iscritta al Registro delle Imprese di ...omissis... n. ...omissis..., rappresentata e difesa dall'Avv. ...omissis..., Via ...omissis..., nei confronti di ...omissis..., nato a ...omissis..., e ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Caltanissetta il **02.02.2024** in mani del Sig. ...omissis..., così individuano gli immobili oggetto di esecuzione:

- *Proprietà superficiaria di appartamento sito in Caltanissetta, Via delle Calcare, 6,5 vani catastali, individuato in N.C.E.U. al F. 119 part. 1396 sub 8 (Cat. A/2);*
- *Proprietà superficiaria di magazzino di mq 26 sito in Caltanissetta, Via Calcare, 6,5 vani catastali, individuato rispettivamente al F. 119, part. 1396 sub 21 (Cat. C/6);*
- *Quota indistinta ed indivisa di 1/12 della proprietà superficiaria dei locali condominiali siti in Caltanissetta, Via delle Calcare, individuati al f. 119, particelle 1396 sub 3, 4, 5, 18, 19 e 26.*

## **2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per gli immobili oggetto di pignoramento, il legale del creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del 29.03.2024 redatta dalla Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, successivamente modificata con analoga certificazione integrativa del 04.06.2024.

Le predette certificazioni contengono:

- L'elencazione degli immobili pignorati con i relativi identificativi catastali;
- La provenienza ventennale;
- La dichiarazione del Notaio circa l'attuale intestazione e le relative quote di proprietà;
- Le formalità pregiudizievoli.

In particolare, le stesse così identificano gli immobili oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 119 part. 1396 sub 8; p.2, cat. A/2, cl.1, vani 6,5, rendita € 386,05
- Foglio 119 part. 1396 sub 21; p.S1, cat. C/6, cl.2, mq.24, rendita € 101,64
- Locali condominiali distinti al C.F. al

Foglio 119 particella 1396 sub 3 p.T C/2 mq.58

Foglio 119 particella 1396 sub 4 p.T C/2 mq.137

Foglio 119 particella 1396 sub 5 p.1 C/2 mq.57

Foglio 119 particella 1396 sub 18 p.7 C/2 mq.132

Foglio 119 particella 1396 sub 19 p.8 C/2 mq.117

Foglio 119 particella 1396 sub 26 p.S1 C/2 mq.114



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ne consegue giudizio di completezza della certificazione di cui all'art. 567 C.P.C..**

Ai fini della verifica della correttezza degli identificativi catastali degli immobili indicati nell'atto di pignoramento, dalle visure storico catastali del 25.11.2024 al catasto fabbricati (**allegato 1**), si evince quanto segue.

- **Appartamento:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, particella 1396 sub 8**, Rendita € 386,05, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Via Luigi Bruno n. 6, Piano 2, Superficie mq 147, di cui mq 140 escluse aree scoperte;
- **Garage:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, particella 1396 sub 21**, Rendita € 101,64, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano S1, Superficie mq 24.

I predetti immobili sono intestati a:

...omissis... (C.F. ...omissis...), nato a ...omissis... il ...omissis...; Diritto di proprietà superficiaria per 1/1; coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... (C.F. ...omissis...);

COMUNE DI CALTANISSETTA (CF 80001130857); Diritto di proprietà per l'area per 1/1.

- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 3**, Rendita € 143,78, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 58 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano T, Superficie mq 67;
- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 4**, Rendita € 339,62, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 137 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano T, Superficie mq 145;

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 5**, Rendita € 141,30, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 57 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano 1, Superficie mq 62;
- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 18**, Rendita € 327,23, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 132 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano 7, Superficie mq 145;
- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 19**, Rendita € 290,04, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 117 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano 8, Superficie mq 145;
- **Locale condominiale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 119, part. 1396 sub 26**, Rendita € 282,60, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 114 mq, Via Luigi Bruno n. 6, Piano S1, Superficie mq 122.

I predetti immobili sono intestati a:

...omissis... (CF ...omissis...), nato a ...omissis... il ...omissis...; Diritto di proprietà superficiaria per 2/24; coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... (C.F. ...omissis...);

COMUNE DI CALTANISSETTA (CF 80001130857); Diritto di proprietà per l'area per 20/24;

mentre le restanti quote sono intestate, ciascuno per i propri diritti, ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui trattasi.

Dalle suddette visure si evince altresì che gli immobili di cui trattasi sono stati costituiti il 19.12.1997, in atti dal 19.12.1997 (n. D00628.1/1997), e nel corso degli anni sono stati interessati da variazioni riguardanti il





**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



classamento, l'inserimento dei dati di superficie e la toponomastica, le quali hanno ricondotto gli stessi all'attuale situazione.

**Dalle superiori risultanze consegue che :**

- **gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti;**
- **gli identificativi catastali indicati nella certificazione notarile sono corretti e congruenti con i medesimi indicati nell'atto di pignoramento.**

Per completezza deve precisarsi che, verosimilmente a causa di un refuso, gli atti di pignoramento riportano invece, per il magazzino di cui alla part. 1396 sub 21, una non corretta indicazione della consistenza in quanto, in luogo della esatta superficie catastale di mq 24, viene indicata una consistenza di 6,5 vani, uguale a quella indicata per l'appartamento di cui al sub 8 della medesima particella.

### **3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 26/02/2024 al n. 1987, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 02.02.2024, e quindi prima del **02.02.2024**, così come desunti dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

Come già anticipato al precedente capitolo 2, gli immobili di cui alla particella 1396 sub 8 (appartamento) e sub 21 (magazzino) risultano **in proprietà superficiaria per 1/1 a ...omissis..**, o a



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

Caltanissetta il ...omissis..., in regime di comunione legale con ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis..., mentre il **diritto di proprietà dell'area per 1/1** appartiene al Comune di Caltanissetta. Invece, gli immobili costituenti i locali condominiali, corrispondenti alla particella 1396 subalterni 3, 4, 5, 18, 19 e 26, risultano in **proprietà superficiaria per 2/24** a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., in regime di comunione legale con ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis..., mentre il **diritto di proprietà dell'area per 20/24** appartiene al Comune di Caltanissetta. Le restanti quote sono intestate, ciascuno per i propri diritti, ai proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui trattasi. I diritti reali sopra menzionati sono pervenuti all'odierno esecutato in virtù dell'**Atto di assegnazione di alloggi da cooperativa in Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta del 05.05.2000, rep. 184.897, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 24.05.2000 al n. 1324**, così come riportato in allegato alle certificazioni notarili.

**4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle certificazioni notarili prodotte dal creditore precedente, sono state riscontrate, per gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1. Ipoteca in rinnovazione n. 367 del 13.05.2013 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 481 del 16.06.1993), derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore di ...omissis... con sede in Caltanissetta, (richiedente ...omissis..., e contro ...omissis... con sede in Caltanissetta, ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis..., oltre ad altri soggetti non riguardanti il pignoramento di cui trattasi.
2. Pignoramento Immobiliare n. 1987 del 26.02.2024 a favore di ...omissis... con sede in ...omissis... (richiedente ...omissis... – VIA ...omissis...), contro ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... e ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis....

Entrambe le suddette formalità non saranno opponibili al futuro acquirente.

## **5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**

Come evincibile dall'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 7**) rilasciato il 11.03.2025 dall'anagrafe del comune di Caltanissetta, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquisiti con diritto di proprietà superficiaria, per le quote infra specificate, da ...omissis... (C.F. ...omissis...), nato a ...omissis... il ...omissis..., in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... (C.F. ...omissis...) derivante da matrimonio contratto in data ...omissis....

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Trattandosi di un appartamento facente parte di un complesso condominiale, comprendente altresì alcuni locali di proprietà ad uso comune, e di un separato garage, ai fini di una maggiore facilità di vendita si ritiene di individuare i seguenti due lotti.

**LOTTO 1 (appartamento per civile abitazione con pertinenze)**

**Immobile 1 - Piena proprietà superficiaria**, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, dell'appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, composto da quattro vani, cucina, servizi e balconi. L'immobile sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 119 particella 1396 sub 8**, Rendita € 386,05, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie mq 147 di cui mq 140 escluse aree scoperte.

Al suddetto appartamento sono comprese le **quote di 2/24 di proprietà superficiaria** dei locali ad uso comune ubicati su più piani, facenti parte del medesimo edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, così catastalmente individuati:

- **foglio 119, part. 1396 sub 3**, rendita € 143,78, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, piano T, superficie mq 67;
- **foglio 119, part. 1396 sub 4**, rendita € 339,62, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 137 mq, piano T, superficie mq 145;

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

- **foglio 119, part. 1396 sub 5**, rendita € 141,30, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 mq, piano 1, superficie mq 62;
- **foglio 119, part. 1396 sub 18**, rendita € 327,23, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 132 mq, piano 7, superficie mq 145;
- **foglio 119, part. 1396 sub 19**, rendita € 290,04, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 117 mq, piano 8, superficie mq 145;
- **foglio 119, part. 1396 sub 26**, rendita € 282,60, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 114 mq, piano S1, superficie mq 122.

### **LOTTO 2** (magazzino)

**Piena proprietà superficiaria**, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, di un garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, composto da un unico locale. L'immobile sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 119 particella 1396 sub 21**, Rendita € 101,64, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, piano S1, superficie mq 24.

|           |                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7.</b> | <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE</b> |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento**

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (**Documentazione fotografica - allegato 3 / Elaborati grafici - allegato 4**) nel corso dei sopralluoghi eseguiti sulla scorta della documentazione catastale



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

precedentemente acquisita (**Allegato 1**), si riporta di seguito la descrizione degli immobili così come individuati ai paragrafi precedenti.

**LOTTO 1, Immobile 1 - Appartamento sub 8 – piano 2^**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio condominiale multipiano sito nella zona periferica sud-ovest del centro abitato di Caltanissetta, avente accesso dal civico n° 6 di via Luigi Bruno (**Foto 1, 2 e 3 – allegato 3**).

Lo stesso è servito da un vano scala condominiale dotato di ascensore che sbarca in un ampio pianerottolo, dal quale, attraverso portoncino caposcala, si accede in un vano soggiorno (**Foto 4 e 5 – allegato 3**) e, a seguire nella zona pranzo dotata di angolo cucina con annessa lavanderia (**Foto da 6 a 9 – allegato 3**). Dalla zona pranzo si accede ad un corridoio (**Foto 10 – allegato 3**) che disimpegna, in ordine, una prima camera da letto, un WC, un ripostiglio e altre due camere da letto (**Foto da 11 a 15 – allegato 3**).

L'appartamento è altresì dotato di due ampi balconi, dei quali uno a servizio della zona pranzo (**Foto 16 – allegato 3**) e l'altro a servizio della camera da letto principale (**Foto 17 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75, ed una superficie a balconi di mq 19,32.**

La pavimentazione è in gres porcellanato smaltato e gli intonaci interni sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura di vari colori. I servizi igienici sono dotati dei principali apparecchi sanitari e le loro pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica come anche la parete di pertinenza dell'angolo cucina.

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione. L'impianto termico per riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio e pertinente rete di distribuzione alimentati da caldaia a gas metano (**Foto 18 – allegato 3**), la quale produce anche l'acqua calda per usi sanitari, mentre alcuni ambienti sono dotati di climatizzatore (**Foto 19 – allegato 3**). L'impianto idrico è invece alimentato da una riserva idrica condominiale.

### **LOTTO 1, Immobile 2 - Locale condominiale sub 3 – piano T**

Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, utilizzato saltuariamente per le riunioni di condominio, avente accesso dal portico a piano terra frontistante la via Luigi Bruno attraverso tre ampie aperture (**Foto 20 – allegato 3**). Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente dotato di finestre che si affacciano su un portico retrostante e da un piccolo servizio igienico in precarie condizioni (**Foto da 21 a 23 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 59,55, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 70,56.**

La pavimentazione è in gres porcellanato e l'intonaco interno è di tipo civile con ultimo strato in gesso. Il piccolo servizio igienico, benché dotato di apparecchi sanitari essenziali, non risulta rifinito presentando pareti prive di piastrellatura. Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione, mentre non risulta presente l'impianto termico.

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



**LOTTO 1, Immobile 3 - Locale condominiale sub 5 – piano 1<sup>^</sup>**

Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, utilizzato come locale di sgombero, avente accesso dal portico laterale a primo piano (**Foto 24 – allegato 3**). Lo stesso è accessibile attraverso tre ampie aperture ed è costituito da un unico grande ambiente dotato di finestre che si affacciano su un portico retrostante (**Foto 25 e 26 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 60,00, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 70,56.**

La pavimentazione è in gres porcellanato e l'intonaco interno è di tipo civile con ultimo strato in gesso. Il piccolo servizio igienico, benché dotato di degli apparecchi sanitari essenziali, non risulta rifinito presentando pareti prive di piastrellatura. Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione, mentre non risulta presente l'impianto termico.

**LOTTO 1, Immobile 4 - Locale condominiale sub 18 – piano 7<sup>^</sup>**

Trattasi di un locale con destinazione a deposito utilizzato come locale di sgombero, facente parte del medesimo edificio condominiale, ubicato nel sottotetto al settimo piano e avente accesso direttamente dal pianerottolo del vano scala (**Foto 27 – allegato 3**). Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto (**Foto 28 e 29 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75.**



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



**LOTTO 1, Immobile 5 - Locale condominiale sub 19 – piano 8^**

Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, gemello del precedente, utilizzato anch'esso come locale di sgombero, ubicato nel sottotetto all'ottavo piano e accessibile direttamente dal pianerottolo del vano scala (**Foto 30 – allegato 3**). Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto (**Foto 31 e 32 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75.**

**LOTTO 1, Immobile 6 - Locale condominiale sub 26 – piano S1**

Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, totalmente inutilizzato, ubicato nel piano seminterrato e avente accesso direttamente dal pianerottolo del vano scala (**Foto 33 – allegato 3**). Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto (**Foto 27 e 28 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 114,82, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 126,60.**

**LOTTO 1, Immobile 7 - Locale condominiale sub 4 – piano T**

Trattasi di un ambiente allo stato attuale inutilizzato, facente parte del medesimo edificio condominiale, avente accesso attraverso un portico prospiciente sulla corte interna retrostante (**Foto 36 – allegato 3**). Lo stesso



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

si presenta incompleto in quanto, benché rifinito con pavimentazione e intonaco, risulta privo di infissi e impianto elettrico (**Foto 25 e 26 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 105,47, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 119,23.**

### **LOTTO 2 - Garage sub 21 – piano S1**

Trattasi di un locale destinato a garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui trattasi, carrabilmente accessibile attraverso una rampa con ingresso su via Luigi Bruno regolata da cancello metallico automatizzato (**Foto 39 – allegato 3**). L'accesso al garage avviene dalla seconda apertura da sinistra (**Foto 40 – allegato 3**) e l'interno è costituito da un unico vano pavimentato con marmette e rifinito con intonaco di tipo civile, dotato altresì di impianto elettrico (**Foto 41 e 42 – allegato 3**).

**Il tutto per una superficie netta di mq 24,30, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 28,56.**

#### **7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento**

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi, in termini di identificazione catastale, ai contenuti dell'atto di pignoramento.

#### **7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi**

Dall'esame del titolo di provenienza, che nel caso in questione è costituito dall'Atto di assegnazione di alloggi da cooperativa allegato alle



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

certificazioni notarili prodotte dal creditore procedente, si evince, per tutti gli immobili di cui trattasi, ad eccezione del locale condominiale di cui al sub 3, la rispondenza tra la identificazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento nelle stesse operata, e quanto riportato nella documentazione catastale aggiornata estratta dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Caltanissetta (**Allegato 1**). Inoltre, le suddette descrizioni e indicazioni risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato nel corso delle operazioni dallo scrivente condotte.

Per quanto riguarda invece il suddetto locale condominiale di cui al sub 3, nel corso delle operazioni svolte sui luoghi è stata rilevata la presenza di un piccolo servizio igienico in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, motivo per il quale occorrerà procedere con l'aggiornamento della stessa attraverso la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Caltanissetta, previa C.I.L.A. tardiva da inoltrare presso il S.U.E. del comune di Caltanissetta, i cui oneri complessivi possono quantificarsi in € **2.000,00**.

#### **7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.**

Si riporta di seguito l'esito degli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta in ordine alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

E' stato acquisito in copia il certificato di abitabilità/agibilità del 27.05.2011 (**Allegato 5**) rilasciato alla ...omissis.....

Dal predetto certificato di agibilità risulta che l'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 31436 del 25.01.1993 e successiva Concessione

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



Edilizia in Sanatoria ex art. 13 della Legge 14/85 del 02.11.2010 in testa alla Ditta ...omissis.....

Per le opere interne realizzate nei singoli appartamenti è stata presentata comunicazione ex art. 9 della Legge 47/85.

Le planimetrie catastali presenti agli atti sono conformi ai rilievi effettuati (Allegato 4), con eccezione dell'immobile di cui al sub 3 su citato, per il quale occorrerà procedere con l'aggiornamento della stessa attraverso la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Caltanissetta, previa C.I.L.A. tardiva da inoltrare presso il S.U.E. del comune di Caltanissetta, i cui oneri complessivi, come già infra anticipato, possono quantificarsi in € **2.000,00** a carico, in solido, di tutti i condomini.

Di seguito si riporta l'elencazione degli immobili oggetto di procedimento con ragguaglio alla descrizione effettuata nel certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO 1, Immobile 1 - Appartamento particella 1396 sub 8 – piano secondo.**

*Piano secondo lato A. Un appartamento composto da ingresso-salotto, cucina soggiorno, lavanderia, disimpegno, tre vani, bagno w.c. e ripostiglio (catasto foglio di mappa 119 particella 1396 sub 8).*

**LOTTO 1, Immobile 2 - Locale condominiale particella 1396 sub 3 – piano terra.**

*Piano a quota 533,98. Un locale a disposizione della cooperativa -omissis-*

**LOTTO 1, Immobile 3 - Locale condominiale particella 1396 sub 5 – piano terra.**



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



*Piano a quota 537,00. Un locale a disposizione della cooperativa*

**LOTTO 1, Immobile 4 - Locale condominiale particella 1396 sub 18 – piano 7<sup>^</sup>**

Il predetto locale, se pur individuato in progetto e catastato, non è dichiarato agibile in quanto allo stato rustico.

**LOTTO 1, Immobile 5 - Locale condominiale particella 1396 sub 19 – piano 8<sup>^</sup>**

Il predetto locale, se pur individuato in progetto e catastato, non è dichiarato agibile in quanto allo stato rustico.

**LOTTO 1, Immobile 6 - Locale condominiale particella 1396 sub 26 – piano S1**

Il certificato di agibilità riporta così la descrizione dell'intero piano ove è ricompreso il predetto locale allo stato rustico.

*Piano boxes a quota 530,98 composto da dodici boxes, un locale autoclave, un locale cantinola comune.*

**LOTTO 1, Immobile 7 - Locale condominiale particella 1396 sub 4 – piano Terra**

*Piano a quota 533,98 -omissis- una zona gioco al coperto.*

**LOTTO 2 - Garage particella 1396 sub 21 – piano Seminterrato**

Il certificato di agibilità riporta così la descrizione dell'intero piano ove è ricompreso il predetto box.

*Piano boxes a quota 530,98 composto da dodici boxes, un locale autoclave, un locale cantinola comune*



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

**7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici**

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore procedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sugli immobili oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

**7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili**

Tra gli immobili oggetto di pignoramento, solo l'appartamento facente parte del lotto 1, di cui alla part. 1396 sub 8, risulta soggetto agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia. Essendo, per quanto accertato in sede di sopralluogo e attraverso la consultazione del portale SINERGIA della Regione Sicilia, che lo stesso è privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione (**Allegato 8**), i cui risultati vengono di seguito riportati.

**LOTTO 1 - Appartamento sub 8 – piano 2<sup>^</sup>**

Classe Energetica                      G

Indice di Prestazione energetica      160,0 kwh/mq anno

**8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Al momento del sopralluogo effettuato (**Verbale - Allegato 2**), gli immobili oggetto di pignoramento di cui alla particella 1396 sub 8 (appartamento) e

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

sub 21 (garage) sono risultati nella disponibilità dell'esecutato, il quale ne usufruisce come abitazione principale con relativa pertinenza sotto la sorveglianza del Custode Giudiziario.

I restanti immobili, costituenti locali ad uso condominiale, sono parzialmente utilizzati da tutti i condomini come locali di sgombero.

|           |                     |              |                 |                |           |
|-----------|---------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------|
| <b>9.</b> | <b>STIMA</b>        | <b>DEGLI</b> | <b>IMMOBILI</b> | <b>OGGETTO</b> | <b>DI</b> |
|           | <b>PIGNORAMENTO</b> |              |                 |                |           |

Per la stima degli immobili si è privilegiato l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Trattandosi di immobili in cooperativa dei quali l'esecutato ha acquisito il solo diritto di proprietario superficario, rimanendo in capo al Comune di Caltanissetta la proprietà dell'area, occorre determinare gli oneri economici per l'acquisizione della piena proprietà degli stessi, i quali andranno detratti dai valori di mercato individuati con il metodo di stima scelto, determinando così il valore del diritto superficario.

Nel caso di che trattasi, trova applicazione la procedura stabilita dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 16.02.2017, con i criteri applicativi di cui alla Determina Dirigenziale n. 345 del 10/03/2021, in adeguamento all'intervenuta L.R. n. 21/2020.

Per il trasferimento, l'acquirente deve effettuare un versamento per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sulla scorta delle determinazioni della Direzione III Urbanistica, Pianificazione Territoriale e



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



Mobilità, nonché effettuare modifica della convenzione a suo tempo stipulata con l'Amministrazione.

Stante la competenza del Comune di Caltanissetta nel determinare il quantum del predetto versamento al momento dell'eventuale richiesta del richiedente, può nella predetta sede individuarsi l'onere di massima per fattispecie simili, che può quantificarsi in € 4.000 al quale vanno aggiunte € 2.000 per spese notarili e/o di segreteria per la modifica dell'atto di convenzione, per un onere complessivo di € **6.000**.

Ai fini della individuazione dei valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (**Allegato 6**).

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., e con riferimento ad immobili simili per caratteristiche ubicative e tipologiche, essendo gli immobili parte dello stesso edificio condominiale, sono stati per tutti rilevati i seguenti intervalli di valori unitari:

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE BALATE, QUARTIERE CALCARE,

C/DA PINZELLI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



**Abitazioni civili, Stato conservativo normale**

Valore di mercato da €/mq 670 ad €/mq 820



**Box, Stato conservativo normale**

Valore di mercato da €/mq 520 ad €/mq 740



**Magazzini, Stato conservativo normale**

Valore di mercato da €/mq 550 ad €/mq 810



Per quanto attiene le rilevazioni espletate sugli annunci delle Agenzie Immobiliari (**Allegato 6**), sono stati individuati, per immobili simili a destinazione abitativa, tre immobili comparabili per tipologia (alloggio in condominio), che di seguito si dettagliano, riducendo del 10% il prezzo rilevato al fine di caratterizzare il valore di scambio in ragione dell'alea della compravendita.



**Comparabile 1.** Quadrilocale 110 mq in via Pietro Nenni 11, 1<sup>a</sup> piano

€ 108.000/110 x 0,90 = **€/mq 883,63**



**Comparabile 2.** Quadrilocale 105 mq in Via Pietro Nenni 33, 2<sup>a</sup> piano:

€ 100.000/105x0,90 = **€/mq 857,14**



**Comparabile 3.** Appartamento 140 mq in via delle Calcare 2<sup>a</sup> piano

€ 120.000/140 x 0,90 = **€/mq 771,42**



**Valore Medio** = (883,63 + 857,14 + 771,42)/3 = **€/mq 837,40**



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



Detti dati sono comunque confrontabili con i medesimi dell'O.V.I. e quindi da considerarsi attendibili e significanti.

Pertanto, sulla base dei dati come sopra individuati, si procede di seguito con la stima degli immobili secondo la divisione in lotti come infra operata.



### **LOTTO 1, Immobile 1 - Appartamento piano 2^**

#### **In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 8**

Stante l'ubicazione dell'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile di cui trattasi, ossia la porzione di territorio compresa tra la via Filippo Turati a monte e la via Rochester a valle, in ragione dei riferimenti estimativi reperiti, e sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per abitazioni civili, e quindi pari a **750 €/mq**.

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi è pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. commerciale} &= \text{Sup. lorda} + 0,30 \times \text{Sup. balconi} = \\ &= \text{mq } 135,75 + \text{mq } 19,32 \times 0,30 = \text{mq } \mathbf{141,55}\end{aligned}$$

il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 141,55 = \text{€ } \mathbf{106.162,50}$$

### **LOTTO 1, Immobile 2 – Locale condominiale piano T**

#### **In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 3**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle condizioni manutentive, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali simili, e quindi pari a **550 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 70,56**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 550,00 \times \text{mq } 70,56 = \text{€ } 38.808$$

Dal suddetto valore occorre detrarre gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale ed edilizia, infra determinati rispettivamente in **€ 2.000,00** per cui si ha:

$$\text{€ } 38.808,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 36.808,00$$

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si caratterizza in:

$$\text{€ } 36.808,00 \times 2/24 = \text{€ } 3.067,33$$

### **LOTTO 1, Immobile 3 – Locale condominiale piano 1^**

#### **In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 5**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle condizioni manutentive, si ritiene di poter



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



individuare il valore unitario nella fascia bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali simili, e quindi pari a **550 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 70,56**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 550,00 \times \text{mq } 70,56 = \text{€ } 38.808,00$$

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in:

$$\text{€ } 38.808,00 \times 2/24 = \text{€ } 3.234,00$$

#### **LOTTO 1, Immobile 4 – Locale condominiale piano 7<sup>^</sup>**

##### **In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 18**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle attuali condizioni dell'immobile, caratterizzato da uno stato di finitura completamente al rustico, si ritiene di dover individuare un valore unitario nettamente inferiore al valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali simili, e quindi pari a **250 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 135,75**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 135,75 = \text{€ } 33.937,50$$





**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in:

$$€ 33.937,50 \times 2/24 = \underline{€ 2.828,13}$$



**LOTTO 1, Immobile 5 – Locale condominiale piano 8^**

**In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 19**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle attuali condizioni dell'immobile, caratterizzato da uno stato di finitura completamente al rustico, si ritiene di dover individuare un valore unitario nettamente inferiore al valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali similari, e quindi pari a **250 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 135,75**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$€/mq 250,00 \times mq 135,75 = \underline{€ 33.937,5}$$

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in:

$$€ 33.937,5 \times 2/24 = \underline{€ 2.828,13}$$

**LOTTO 1, Immobile 6 – Locale condominiale piano S1**

**In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 26**



**Andrea C. Milazzo**  
 C.T.U. Architetto  
 Tribunale di Caltanissetta

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle attuali condizioni dell'immobile, caratterizzato da uno stato di finitura completamente al rustico, si ritiene di dover individuare un valore unitario nettamente inferiore al valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali simili, e quindi pari a **250 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 126,60**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 250,00 \times \text{mq } 126,60 = \text{€ } 31.650,00$$

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in:

$$\text{€ } 31.650,00 \times 2/24 = \text{€ } \underline{\underline{2.637,50}}$$

### **LOTTO 1, Immobile 7 – Locale condominiale piano T**

#### **In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 4**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un locale potenzialmente utilizzabile come magazzino, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle attuali condizioni manutentive caratterizzate principalmente dalla mancanza infissi e impianto elettrico, si

**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



ritiene di poter individuare il valore unitario nel valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali simili, e quindi pari a **550 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 119,23**, il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 550,00 \times \text{mq } 119,23 = \text{€ } 65.576,50$$

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in:  $\text{€ } 65.576,5 \times 2/24 = \text{€ } 5.464,71$

Noti tutti i valori di mercato come sopra determinati, il valore della piena proprietà complessiva del **LOTTO 1**, in relazione alle quote possedute, si concretizza quindi come di seguito:

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Immobile 1</b>        | <b>€ 106.162,50</b>      |
| <b>Immobile 2</b>        | <b>€ 3.067,33</b>        |
| <b>Immobile 3</b>        | <b>€ 3.234,00</b>        |
| <b>Immobile 4</b>        | <b>€ 2.828,13</b>        |
| <b>Immobile 5</b>        | <b>€ 2.828,13</b>        |
| <b>Immobile 6</b>        | <b>€ 2.637,50</b>        |
| <b><u>Immobile 7</u></b> | <b><u>€ 5.464,71</u></b> |
|                          | <b>€ 126.222,30</b>      |



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



### **LOTTO 2 – Garage piano S1**

**In catasto al Foglio 119, particella 1396 sub 21**

Essendo, l'immobile oggetto di stima, facente parte dell'edificio condominiale di cui trattasi, si fa riferimento ai medesimi parametri economici come infra individuati. In particolare, trattandosi di un garage, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione e delle condizioni manutentive, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per locali tipo box, e quindi pari a **600 €/mq.**

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è pari a **mq 28,56**, il più probabile valore di mercato dell'immobile in piena proprietà in condizioni ordinarie, è pari a:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 28,56 = \underline{\text{€ 17.136,00}}$$

Si procede ora a detrarre proporzionalmente al valore della piena proprietà gli oneri per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in piena proprietà, come infra determinati in **€ 6.000**, i quali vanno ripartiti proporzionalmente al valore dei due lotti, e pertanto si ha :

#### **Onere Lotto 1**

$$(\text{€ } 126.222,30 + \text{€ } 17.136,00) : \text{€ } 6.000 = \text{€ } 126.222,30 : X$$

$$X = (126.222,30 \times \text{€ } 6.000) / \text{€ } 143.358,30 = \text{€ } 5.282,80$$

#### **Onere Lotto 2**

$$(\text{€ } 126.222,30 + \text{€ } 17.136,00) : \text{€ } 6.000 = 17.136,00 : X$$

$$X = (17.136,00 \times \text{€ } 6.000) / \text{€ } 143.358,30 = \text{€ } 717,20$$



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta

Detraendo i predetti oneri dai rispettivi valori di mercato come infra determinati, il valore di mercato del solo diritto di proprietà superficiaria degli immobili oggetto di stima si caratterizza come di seguito:

**Valore Lotto 1 = € 126.222,30 - € 5.282,80 = € 120.939,50**

**(euro centoventimilanovecentotrentanove/50)**

**Valore Lotto 2 = € 17.136,00 - € 717,20 = € 16.418,80**

**(euro sedicimilaquattrocentodiciotto/50)**

|            |                                                                                                                                                             |                        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>10.</b> | <b>INDIVIDUAZIONE<br/>FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE<br/>E DELLE<br/>SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI<br/>ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> | <b>DELLE<br/>SPESE</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

Gli'immobili fanno parte di un complesso condominiale del quale è stato contattato l'amministratore pro-tempore che ha informato lo scrivente sulla situazione contabile dell'esecutato in relazione alle spese e agli oneri condominiali.

Dal riscontro ricevuto (**allegato 9**), l'immobile è assoggettato ad una quota condominiale mensile di € 64,79 e, per lo stesso, ad oggi sussistono debiti scaduti, per saldi precedenti non pagati, pari a € **2.902,76**. Inoltre, risultano non pagate le quote di gennaio, febbraio e marzo 2025, per complessivi € **194,37**, e un residuo per manutenzione straordinaria dell'ascensore di € **158,77**.

Attualmente non risultano deliberati lavori straordinari.



**Andrea C. Milazzo**  
C.T.U. Architetto  
Tribunale di Caltanissetta



## **ALLEGATI**

- Allegato 1) Documentazione Catastale;
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 18.03.2024;
- Allegato 3) Documentazione fotografica;
- Allegato 4) Documentazione grafica di rilievo;
- Allegato 5) Copia certificato di abitabilità/agibilità edificio;
- Allegato 6) Riferimenti estimativi;
- Allegato 7) Estratto dell'atto di matrimonio dei debitori;
- Allegato 8) Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 9) Situazione contabile oneri condominiali.



Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

**Caltanissetta, 13 marzo 2025**



**L'Esperto Stimatore**

**Arch. Andrea Cristiano Maria Milazzo**

