



## **Tribunale di Caltanissetta**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



Oggetto	<b>Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n°17/2021</b>	
	Promossa da	
	Nei confronti di	
Giudice Esecuzione		Dott. Francesco Lauricella
Esperto Tecnico		Dott.ssa Arch. Fiorella Formica



### **Relazione di consulenza tecnica**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c





**INDICE:**

1. Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento .....
2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento .....
3. Titolarità del bene .....
4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....
5. Formazione dei Lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....
6. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale .....
7. Stato detentivo del bene. ....
8. Scelta del criterio di stima e stima del bene:.....
9. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica .....
10. Criticità: .....
- Allegati:.....



**Premessa:**

La sottoscritta Arch. Fiorella Formica, con studio in Via Don Minzoni 140 - 93100 - Caltanissetta (CL), email [arch.fiorellaformica@hotmail.it](mailto:arch.fiorellaformica@hotmail.it), PEC [fiorella.formica@archiworldpec.it](mailto:fiorella.formica@archiworldpec.it), Tel. 348 9180718, è stata nominata Esperto Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott. F. Luricella, prestando giuramento il 10.07.2023, ed accettando l'incarico di rispondere ai quesiti.

**1. Individuazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:**

L'immobile oggetto di esecuzione è identificato catastalmente come di seguito:

- **Bene : locale artigianale** sito in Via Giuseppe Verdi n. 42, piano terra, identificato catastalmente al FOGLIO 171, PARTICELLA 558 SUBALTERNO 46 del Comune di Caltanissetta, categoria C/3.

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Via Giuseppe Verdi n. 42 del Comune di Caltanissetta, si costituisce di un **locale artigianale posto al piano terra** di un edificio in linea caratterizzato da un piano seminterrato, un piano terra, cinque in elevazioni e un sottotetto. L'edificio è posto all'estremità sud del centro abitato nei pressi del quartiere San Luca. La zona è caratterizzata da numerose abitazioni in linea e da numerosi servizi che rendono appetibile l'immobile destinato ad attività artigianale.

**Esiste corrispondenza tra la consistenza delle particelle indicate nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali aggiornati.**

**Descrizione dell'immobile**

L'immobile è sito al piano terra di un edificio in linea realizzato come edilizia convenzionata. E' destinato ad ospitare un'attività artigianale e si presenta in buono stato conservativo. Sul prospetto prospiciente la strada, vi sono due accessi caratterizzati da due ampie aperture con saracinesca. Internamente il locale si articola in due ambienti ed è munito di un servizio igienico. Ad oggi è stato ricavato un ulteriore ambiente con la realizzazione di una parete in cartongesso, non autorizzata ma facilmente ripristinabile. Le finiture sono: pavimento in graniglia di marmo, che in corrispondenza dell'area d'ingresso è stato ricoperto con uno strato di materiale tipo linoleum di color blu. Le pareti sono caratterizzate da pittura lavabile bianca. Il bagno con WC e lavandino è caratterizzato da



piastrelle di ceramica bianche con altezza di circa 1,50 metri; le porte sono in legno tamburato e gli infissi in alluminio con vetri singoli. E' dotato di impianto elettrico, idrico che risultando sottotraccia non consentono di verificarne lo stato, ed è privo di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Consistenza Bene				
Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Locale artigianale C/3	68,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE				71,00 mq

## **2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, pertanto **sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.** Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 11.05.2021, si evince quanto segue:

**al Comune di Caltanissetta C.F. 0001130857** diritto di area pari all'intera quota;



### **3. Titolarità del bene**

Dalla Certificazione redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 11.05.2021, si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- **Comune di Caltanissetta** C.F. 0001130857 diritto di area pari all'intera quota;



### **4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è gravante delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-



-



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda il Pignoramento Immobiliare, il cui importo per l'annotamento della formalità da cancellare è pari a Euro 262,00 circa, comprendente tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo.

Per ciascuna ipoteca si dovrà versare una somma comprendente un importo fisso di Euro 94,00 circa, Euro 59,00 circa per tasse ipotecarie, Euro 35,00 per bollo ed un importo pari a 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

## Spese condominiali

La sottoscritta ha consultato l'amministratore di condominio Rag. Paolo La Licata con Studio in Via A. Moravia di Caltanissetta, il quale ha rilevato quanto segue:

- Quota condominiale mensile €. 9,00 (nove/00), comprensiva di tutte le spese come da bilancio di previsione ad esclusione delle competenze idriche che vengono calcolate trimestralmente a parte ed in funzione dei reali consumi registrati dal contatore installato all'interno dell'unità immobiliare;

Alla data odierna la situazione debitoria risulta essere la seguente:

- Quota condominiale Novembre 2023 €. 9,00
- Quota idrica 4° trimestre 2023 €. 36,00
- Quota straordinaria €. 288,00
- Totale dovuto €. 333,00
- In data 7/7/2022 il condominio ha deliberato l'esecuzione di lavori di riqualificazione energetica dell'edificio (superbonus 110%), tali lavori ad oggi non sono stati materialmente avviati nè tantomeno vi è una previsione per il loro possibile avvio.



## 5. CRITERIO FORMAZIONE LOTTI:

L'immobile oggetto di pignoramento si costituisce di un locale artigianale, compresa la quote parte delle aree comuni pertanto si fa riferimento ad un UNICO LOTTO.

## 6. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale

**Legittimità Urbanistica:** l'immobile è stato realizzato a seguito dell'assegnazione alla Cooperativa Edilizia "Shuttle" con delibera n. 274 del 25.07.1988 con cui il Consiglio Comunale ha approvato il programma costruttivo di 14 alloggi ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 86 del 06.05.1981 in relazione all'art. 51 del D.L n. 865 del 22.10.1971.

La suddetta Cooperativa in data 01.08.1989 ha stipulato la convenzione con il Comune di Caltanissetta n. 27,57 e registrata il 02.08.1989 al n. 1529, per la realizzazione del programma costruttivo di 15 alloggi sociali, oltre locali artigianali al piano terra, in conformità al piano planivolumetrico ed al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 20.07.1980, verbale n. 2992, in cui si prevedeva un edificio con tipologia edilizia ad "L" caratterizzato da n. 5 elevazioni oltre al piano terra, con una distribuzione di n. 3 alloggi per piano.

In data 23.08.1990 è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 25622** alla Cooperativa Edilizia Shuttle al fine di "eseguire i lavori di costruzione di n. 15 alloggi sociali in c.da Bloy-Strammella costituiti da un piano interrato, spazi di manovra, vano scala e locali cantina; piano terra destinato a locale condominiale, androne, vano scala e parziale piano ammezzato dove viene previsto il locale condominiale; n. 5 piani in elevazione dove sono previsti 3 appartamenti a piano per complessivi 15 alloggi".

Successivamente è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Variante n. 14671 del 21.12.1992**, consistente nella definizione di modifiche distributiva ai vari piani abitativi e ampliamento dei locali cantina nel sottotetto.

Successivamente è stata rilasciata ulteriore **Concessione Edilizia n. 13848 del 17.01.1996**, con cui il Sindaco concede alla ditta Shuttle di poter eseguire il frazionamento di un locale artigianale sito al piano terra individuato catastalmente al F. 171, part. 558, sub. 3 di Via G. Verdi s.n.





In data 07.02.1996 è stata effettuata una Comunicazione opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/95 da parte della Cooperativa Edilizia Shuttle in cui si definisce l'attuale conformazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 07.03.1996 è stato rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 13106 in cui si individua il locale in oggetto, composto da un "locale artigianale con accesso a destra dell'androne diviso in due vani e con WC".

Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta si è riscontrata una corrispondenza tra la consistenza dell'immobile e lo stato di fatto, ad eccezione di una piccola variazioni nella distribuzione interna, che si configura con la presenza di una parete in cartongesso con cui si ricava un piccolo studio. Tale difformità è facilmente ripristinabile con una spesa di circa Euro 250,00.

Tali spese saranno decurtate dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

Situazione Catastale:

### DATI CATASTALI

I titolari catastali:

1. COMUNE (CF 80001130857)

sede in CALTANISSETTA (CL)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

i titolari catastali corrispondono con i titolari reali.



Catasto fabbricati (CF)									
	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Bene	171	558	46	C/3	2	73 mq	Totale: 71 mq	Euro 294,07	T

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 19.03.1993 al 22.04.1997 immobile predecessore F. 171, Part. 558, Sub. 3, Rendita Lire 1.444.000, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 152 mq del Comune di Caltanissetta.

Di proprietà di:

#### 1. COMUNE DI CALTANISSETTA (CF 80001130857)

dal 19/03/1993 al 22/04/1997

Diritto di: Da verificare propr. per il suolo



E-mail: [arch.fiorellaformica@hotmail.it](mailto:arch.fiorellaformica@hotmail.it)  
Pec: [fiorella.formica@archiworldpec.it](mailto:fiorella.formica@archiworldpec.it)





## REGOLARITA' CATASTALE

La scrivente ha riscontrato una perfetta corrispondenza **tra la planimetria catastale e quanto previsto da progetto autorizzato.**

## 7. Stato detentivo del bene

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, in cui svolge la propria attività di fotografo:

## 8. Scelta del criterio di stima:

Beni, quali locali commerciali e artigianali sono tipologie edilizie particolarmente diffuse all'interno del territorio preso in esame. Pertanto all'interno del mercato immobiliare è possibile reperire diffusi esempi di beni analoghi a quelli oggetto di stima, determinando la possibilità di reperire dati economici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai singoli immobili.

In tal senso, si ritiene opportuno applicare il **criterio di stima sintetico**, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà per abitazioni civili nella zona



di riferimento varia da **600,00 €/mq a 1100,00 €/mq**.

### **Stima dei beni:**

In seguito alle indagini immobiliari ed alle premesse già esplicate, la scrivente ha ritenuto che il più probabile valore di mercato di immobili simili e con criteri di ordinarietà basati su uno stato conservativo "normale", sia di **600,00 Euro/mq**.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono le seguenti:

- **caratteristiche posizionali estrinseche** legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi, di parcheggi e del cortile privato.
- **caratteristiche tecnologiche** legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;
- **caratteristiche posizionali intrinseche** legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, le finiture, la distribuzione interna e lo stato conservativo.

Si sottolinea che l'immobile facente parte dell'edificio realizzato dalla Cooperativa edilizia a r.l. "SHUTTLE", in attuazione di programmi di edilizia popolare di cui al titolo IV della Legge 865/71, ad oggi presenta una **proprietà superficiaria attribuita al Comune di Caltanissetta** con un **diritto di superficie attribuita agli esecutati**. Pertanto la scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale quantificazione del corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione e l'eventuale vincolo relativo al prezzo massimo di vendita.

In tal senso con nota prot. n.ro 128152 del 29/11/2023 (Allegato 7), **il Comune ha quantificato tale spesa che ad oggi ammonta a 290,10 Euro.**

Relativamente alla verifica del prezzo massimo di cessione dell'immobile in oggetto, si evidenzia che la convenzione di cui all'art. 35 della Legge 865/71, per la costruzione di n. 15 alloggi di edilizia pubblica in contrada Bloy-Strammella, di cui fa parte tale immobile, risulta stipulata tra il Comune di Caltanissetta e la Società cooperativa edilizia a r.l. "Shuttle" il 01/08/1989 (Convenzione Rep. n.

2757, registrata a Caltanissetta il 02/08/1989 n. 1529).

Per quanto sopra, considerato che sono trascorsi oltre venticinque anni dalla data della citata convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, si comunica che, a norma dell'art. 5 della L.R. 21/2020, **risultano decaduti i vincoli imposti dalla convenzione, relativi al prezzo di vendita ed al canone di locazione o eventuali diritti di prelazione.**

La sottoscritta, avendo effettuato la valutazione dell'intera proprietà dell'immobile ha ritenuto opportuno **decurtare la spesa necessaria per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, dal più probabile valore di mercato individuato.

Pertanto, in relazione alla consistenza della superficie convenzionale dell'immobile e alle **spese presunte descritte in precedenza da decurtare, necessarie al fine di garantire la legittimità dell'immobile**, si avrà:

Bene	Valore Lotto						
	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario Euro	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro	Spese presunte da decurtare Euro	Spese trasf. Diritto di proprietà	Valore complessivo Euro in c.t.
Locale artigianale	71,00	600,00	100%	42.600,00	- 250,00	-290,10	42.000,00
<b>Valore totale lotto</b>							<b>42.000,00</b>

## 9. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti

certificatori, non ha rilevato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile non è munito di impianto di riscaldamento.

Pertanto la sottoscritta ha provveduto a redigere e a depositare presso il Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, evidenziandone la classe energetica G con EPgl 290,27 KWh/mqanno. (Allegato 8 -APE).

## 10. "CRITICITA"

In merito all'immobile oggetto di esecuzione non vi sono criticità che ne ostino la vendita, precisando che:

- a seguito del trasferimento, l'aggiudicatario dovrà effettuare la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, come descritto negli apposito paragrafo (le cui spese sono già state decurtate dal più probabile valore di mercato).

Si precisa, inoltre che sarà oggetto di aggiudicazione la proprietà superficiaria dell'immobile e che successivamente si potrà richiedere la trasformazione in diritto di proprietà, così come indicato nel paragrafo precedente le cui spese sono già state decurtate dal più probabile valore di mercato.

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

Caltanissetta, 19.01.2024

L'Esperto Tecnico

Dott.  Formica





Allegati:

1. Corredo Fotografico
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Ultima Concessione Edilizia e proroga termine fine lavori
6. Certificato di Agibilità
7. Nota prot. n.ro 128152 del 29/11/2023 Comune di Caltanissetta
8. APE- Attestato di Prestazione Energetica e Ricevuta di avvenuto deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia
9. Verbale di Sopralluogo

