



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa Iscritta al n. 34/2024 R.G.Es.

promossa

DA

BCC N.P.L.S. 2021 S.R.L

(Avv. Antonio Contrino)

DEBITORE

(Avv.ti Barraco - Di Naro)

CUSTODE

Dott. Daniele Immordino

CONSULENZA TECNICA

del 28.02.2025

C.T.U. INCARICATO:

ING. ARCH. EMMA SEBASTIANO ALBERTO

Viale E, De Nicola n. 17 - 93100 Caltanissetta

Phone: +39 338 8770167

Site: www.emmasebastianoalberto.eu

PEC: sebastianoalberto.emma@ingpec.eu

P.IVA 02072660851

INDICE DELLA RELAZIONE

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 02
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 03
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 03
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	Pag. 03
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 04
4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente.....	Pag. 05
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato.....	Pag. 06
5.1. Visure Camerali	Pag. 07
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 08
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 09
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 09
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 09
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 10
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 10
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc...	Pag. 12
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 12
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 12
8.1 Calcolo del canone di locazione di mercato	Pag. 13
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 13
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.....	Pag. 13
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati.....	Pag. 14
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 15
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 15
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 15
11. Elenco degli Allegati	Pag. 17



R.G.E. 34/2024

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 34/2024

G.E. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

promossa da:

BCC N.P.L.S. 2021 S.R.L.

(Avv. Antonio Contrino)

Debitore:



(Avv.ti Barraco – Di Naro)

Custode dei Beni

Dott. Daniele Immordino

Ill'mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento della S.V. del **15.01.2025**, io sottoscritto Ing. Arch. EMMA Sebastiano Alberto, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 34/2024 RG Es. promossa da "BCC N.P.L.S. 2021 S.R.L." con sede in Via Vittorio Alfieri n.1 – 31015 Conegliano (TV), codice fiscale 05249530261, nei confronti di rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Contrino con studio professionale in Via Mazzini 30/a – Agrigento.

In data **18.01.2025** accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito in modalità telematica, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **18.01.2025** accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (**documentazione catastale – Allegato 2**).

Successivamente in data **25.01.2025** effettuavo il sopralluogo (**Allegato 1A**) insieme al custode nominato Avv. Daniele Immordino, erano altresì presenti il Sig. per " s.r.l.", e l'attuale comodatario Sig. per " società a responsabilità semplificata".

In data **05.02.2025**, accedevo a seguito di istanza acquisita al protocollo presso l'archivio dell'UTC di Caltanissetta, ove previo esame del fascicolo relativo all'immobile oggetto di pignoramento, acquisivo parte dei titoli abilitativi edilizi ed ogni altra documentazione ritenuta utile (Acquisizione documentale presso il Comune di Caltanissetta – **Allegato 3A, 3B, 3C – 3D**). Ulteriore documentazione non rinvenuta in data 05.02.2025 ma evidenziata in altri atti estratti veniva richiesta a mezzo email-Pec in data **10.02.2025 Prot.N.0018391/2025**, questa risultava in parte carente per assenza di alcuni allegati non presenti nel Fascicolo della pratica edilizia a firma dell'Arch. Di Dio e in parte mancante la completa assenza della documentazione come da email-Pec. **Prot.N.0019003/2025 dell'11.02.2025 (Allegato 3D)**.

In data successiva al primo accesso agli atti del 05.02.2025 e precisamente in data **06.02.2025** il CTU chiedeva, su apposito modulo all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta, l'accesso alla Documentazione Catastale - Docfa che aveva generato il subalterno n.25 e l'ex subalterno 9, richiesta acquisita dall'Ufficio Registro Ufficiale con il numero 7941.

L'Agenzia delle Entrate disponeva l'accoglimento della richiesta in data **20.02.2025** effettuando il CTU in pari data il pagamento degli oneri necessari richiesti e riceveva in data **25.02.2025** la documentazione Docfa richiesta (**Allegato 2B -2C -2D**).

La documentazione Docfa, restituiva l'informazione che l'atto autorizzativo urbanistico che aveva fatto variare catastalmente il Sub 25, oggetto di pignoramento, il Tecnico dichiarava che le opere erano *"regolarmente autorizzate dal comune di Caltanissetta in data 02.11.2015 prot. 77128"* (allegato 2C)

Ulteriori ricerche erano state effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Canicattì, ed Agrigento circa l'esistenza di contratti di locazione in essere (**Allegato 11A**).

In fase di sopralluogo avvenuto in data 25.01.2025 il sottoscritto CTU apprendeva della presenza di un contratto di comodato esistente tra il Sig. _____ n.q. di Amministratore della soc.

"ed il _____ n.q. di amministratore di " _____ società a responsabilità semplificata" (**Allegato 11 B**).

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia.

Si evidenzia che in data 28/02/2025 il CTU ha trasmesso a mezzo Email-pec "la bozza" della propria relazione di CTU agli esecutati ed al creditore procedente (**Allegato 4**), assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.

Qualora pervenute, queste verranno depositate telematicamente successivamente dal CTU prendendo lo stesso posizione per ogni eventuale osservazione.

DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1

Il bene oggetto della presente stima è ricadente nel Comune di Caltanissetta (CL) a circa 3 Km. dal centro cittadino, ricade nella zona Industriale di Caltanissetta in conformità alla destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO:

La proprietà è costituita da:

Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).

Il tutto con accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

Il compendio immobiliare di cui sopra è di proprietà della:

-

Si attesta, il compendio immobiliare, come meglio sopra individuato, l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

CRITICITÀ - Evidenze accertate:

Dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Caltanissetta (CL) e dall'Ufficio del Territorio di Caltanissetta e da un confronto con i luoghi, si sono accertate piccole difformità dell'unità immobiliare, senza incremento di superficie calpestabile.

I costi necessari per l'eventuale l'aggiornamento della planimetria, comprensivo di spese tecniche e oneri, nonché delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi in conformità alle planimetrie sono pari ad Euro 8.000,00. La somma indicata è comprensiva delle operazioni di sistemazione di un'area di circa 15 mq. in copertura, in quanto in fase di sopralluogo si sono evidenziate delle infiltrazioni in corrispondenza dell'area prospiciente l'accesso al fabbricato.

I costi sopra stimanti sono stati detratti dal valore del bene al fine di determinare il valore finale dello stesso.

Alla data del sopralluogo 25.01.2025 l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere nella disponibilità del debitore esecutato in quanto concesso in comodato gratuito alla società _____, giusto contratto registrato all'Agenzia delle Entrate TXK serie 3X numero 143 data di stipula 1/04/2023 al 31/03/033

(Allegato

11

B).

Maggiori approfondimenti sul canone di mercato del bene sono riportati al capitolo 8.1 della presente relazione.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO:

Verifica Urbanistica

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di Caltanissetta (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, in quanto ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata la destinazione d'uso del fabbricato ad uso industriale, si allega CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 12).

Verifica Catastale

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità della Società meglio sotto evidenziata nella quota del 100%:

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

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza del bene unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, che i dati catastali, attuali e

storici dell'unità immobiliare pignorata, sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. (**Allegato 2**)

Localizzazione dei Beni	Destinazione Catastale	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Comune di Caltanissetta prov. Caltanissetta	Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00(duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e il pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).	Allegato 2 Visure e Mappe catastali

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 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 variata;

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia (BG) (**Allegato 5**).

LOTTO UNICO

Immobile:

Comune di Caltanissetta, Via Enrico Mattei

Catasto Fabbricati:

Foglio 172 particella 1638 sub 25; p.T, cat.D/7, rendita Euro 956,00

- L'immobile identificato con la particella 1638 **sub 25** si è originato a seguito di variazione catastale n.4547.1/2015 del 08/05/2015, divisione-ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni, dalla soppressione del cestone particella 1638 **sub 9**;
- L'immobile identificato con la particella 1638 **sub 9** si è originato a seguito di variazione catastale n.10882.1/2010 del 03/11/2010, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, dalla soppressione dei cestiti particelle 1638 **sub 1, sub 5 e sub 6**;
- Gli immobili identificati con la particella 1638 **sub 5 e sub 6** si sono originati a seguito di variazione catastale n.2356.1/2006 del 07/07/2006, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, dalla soppressione del cestone particella 1638 **sub 4**;
- L'immobile identificato con la particella 1638 **sub 4** si è originato a seguito di variazione catastale n.2206.1/2005 del 26/05/2005, frazionamento e fusione, dalla soppressione dei cestiti particelle 1638 **sub 2 e sub 3**;

L'area coperta e circostante l'intero fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di ricerca ne risulta porzione risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 172 particella 1638 (ex 253) ente urbano di mq.3.280.

Precisazioni catastali:

Con tipo mappale n.10368.2/2003 del 03/12/2003 la particella 1638 (ex 253/a) di mq.1640 ha accorpato la particella 664 (ex 253/b) di mq.1640 originando la particella 1638 di mq.3.280.

Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto alla Società:

Atto notarile pubblico di Scissione Di Società a rogito Dott. Trento Paolo del 03/11/2021 rep.43382/18890, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/2021 al n. 10070 di formalità la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data 19/04/2023 al n.3679 di formalità;

favore:

Contro:

Atto notarile pubblico di Modifica di Patti Sociali a rogito Dott. Pecoraro Antonino, Notaio in Canicattì, del 06/06/2018 rep.84877, non trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta;

favore:

contro:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pecoraro Antonino, Notaio in Canicattì, del 25/02/2016 rep.81770/32202, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 25/03/2016 al n. 2422 di formalità;

favore:

contro:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pilato Giuseppe, Notaio in Caltanissetta, del 10/11/1998 rep.60457, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/1998 al n. 8806 di formalità;

favore:

contro:

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

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

Ipoteca Volontaria

n. 907 del 19/09/2016 favore: BANCA SAN FRANCESCO - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Canicattì, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Regina Margherita n.63/65 - Canicattì) e **contro:** BIO ENERGIE S.R.L. con sede Canicattì debitore non datore d'ipoteca; per Euro 675.000,00 di cui Euro 450.000,00 per capitale, derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario; durata 12 anni, come da atto notarile pubblico dott. Trento Paolo, Notaio in Campobello di Licata, del 15/09/2016 rep.35347/13060.

Pignoramento Immobiliare n. 4137 del 30/04/2024 favore: BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: DOVALUE SPA CODICE FISCALE 003 908 40239 VIA MAZZINI 205 AGRIGENTO C/O AVV ANTONIO CONTRINO) e

contro: con sede in Canicattì (AG), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta, in data 28/03/2024 rep.399.

4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**[Allegati 5 e 6]**

Lotti – Beni Riferimento alla Relazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia (PG) - Allegato 5	Atti di provenienza Allegati
Atto notarile pubblico di Scissione Di Società a rogito Dott. Trento Paolo del 03/11/2021 rep.43382/18890, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/2021 al n. 10070 di formalità la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data 19/04/2023 al n.3679 di formalità; favore: Contro:	Allegato 6a
Atto notarile pubblico di Modifica di Patti Sociali a rogito Dott. Pecoraro Antonino, Notaio in Canicattì, del 06/06/2018 rep.84877, non trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta; favore: contro:	
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pecoraro Antonino, Notaio in Canicattì, del 25/02/2016 rep.81770/32202, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 25/03/2016 al n. 2422 di formalità; favore: contro:	Allegato 6c
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pilato Giuseppe, Notaio in Caltanissetta, del 10/11/1998 rep.60457, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/1998 al n. 8806 di formalità; favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caltanissetta con sede in Caltanissetta per i diritti di 1/1 di piena proprietà.	Allegato 6d

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

Il compendio immobiliare sotto evidenziato è di proprietà della:

-

, a seguito

dell'atto notarile pubblico di Scissione Di Società a rogito Dott. Trento Paolo del 03/11/2021 rep.43382/18890, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/2021 al n. 10070 di formalità la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data 19/04/2023 al n.3679 di formalità

Contro: con sede in Caltanissetta per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Proprietà costituita da: **Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e il pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).**

Il tutto con accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

a) Considerato che i fidejussori del contratto di mutuo di sono:

Si è proceduto ad estrarre presso l'ufficio Anagrafe di Canicattì la composizione familiare dei fidejussori nonché l'estratto di matrimonio con iscrizione a margine (**Allegato 7a e 7b**)

b) Considerato che la venditrice del manufatto architettonico a destinazione industriale è

Si è proceduto ad estrarre presso l'ufficio Anagrafe di Canicattì la composizione familiare degli amministratori delle società sopra evidenziate al punto b: (**Allegato 7C**)

5.1 VISURE CAMERALI:

Sono state rintracciate società riconducibili all'esecutato, se ne riporta di seguito un'estratto, visure - **allegato 13**.

Amministratore Unico
Sede legale:
Azioni e Quote detenute
Azioni e Quote detenute
Azioni e Quote detenute
Capitale Sociale
Partita I.V.A.:
REA:
Forma Giuridica
Stato Attività

Amministratore Unico	
Sede legale:	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	
Stato Attività	

Amministratore Unico	
Sede legale:	
Azioni e Quote detenute	
Azioni e Quote detenute	
Azioni e Quote detenute	
Capitale Sociale	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	
Stato Attività	

(Comodatario)	
Amministratore Unico	
Sede legale:	
Capitale Sociale	
Socio	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	
Stato Attività	

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

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO

La proprietà è costituita da:

Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).

Il tutto con accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

Il bene non è divisibile in natura esso risulta pignorato nella quota di 1/1 alla società esecutata in piena Proprietà.

Vedi nota atto di pignoramento notificato (Allegato 09).

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica

[Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]

LOTTO UNICO

Sulla scorta della documentazione catastale ed urbanistica acquisita, e sulla base dei rilievi (Documentazione fotografica – Allegato 1b) effettuati nel corso del sopralluogo eseguito, si riporta di seguito la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e il pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).

L'immobile, oggetto di valutazione, è ubicato nel territorio del Comune di (CL) in via Enrico Mattei civico n.14 nella zona industriale ASI di Caltanissetta.

L'unità immobiliare è accessibile attraverso un portoncino in metallo zincato ad un'anta di modeste dimensioni e da una grande saracinesca in doghe di metallo dotata di motorino di avvolgimento con altezza superiore ai 5 ml. Al momento del sopralluogo essendo non allacciata la corrente elettrica non è stato possibile verificare la funzionalità della stessa.

L'unità immobiliare confina con il subalterno n.19 ad ovest, ad est con il subalterno 26 mentre a nord con altra particella catastale con un'altra ditta ed a sud con Via Enrico Mattei.

Si rileva che l'area coperta e circostante l'intero fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ne risulta porzione risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 172 particella 1638 (ex 253), ente urbano di mq.3.280, come rilevabile dalla relazione notarile allegata.

La tipologia costruttiva è caratterizzata da una struttura di tipo prefabbricata con elementi portanti in c.c.a. precompresso, tamponatura esterna con blocchi rifiniti nella faccia esterna, copertura piana con lastre di calcestruzzo anch'esse prefabbricate e finestratura a nastro nei lati lunghi dell'edificio.

L'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte su canalina esterna certificata. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Caltanissetta (CL) non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito del certificato di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90). L'impianto di riscaldamento non è presente neanche nella parte a soppalco destinata ad uffici.

Al piano soppalcato è possibile giungere attraverso una scala in metallo, su tale livello sono localizzati gli uffici, mentre al piano terra, stessa sagoma del locale soppalcato troviamo, i servizi igienici.

Dal punto di vista urbanistico NON è possibile attestare la conformità Urbanistica, si evidenziano piccole difformità rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio Urbanistica di Caltanissetta con successivi atti autorizzativi.

7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

Per il LOTTO UNICO individuato ed i Beni ricadenti in essi, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi**[Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]****LOTTO UNICO**

Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati della planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare, costituito da come meglio sopra evidenziato, è pervenuto ad

Atto notarile pubblico di Scissione Di Società a rogito Dott. Trento Paolo del 03/11/2021 rep.43382/18890, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 12/11/2021 al n. 10070 di formalità la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data 19/04/2023 al n.3679 di formalità;

favore:**Contro:****7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica****[Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]**

All'esito degli accertamenti condotti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta in data 05/02/2025, è stato rinvenuto il fascicolo edilizio riguardante il capannone di cui fa parte l'immobile pignorato contenente la seguente documentazione (Allegato 2).

- Concessione Edilizia n.8100 del 03.06.1998, e pertinenti elaborati, con la quale veniva autorizzata la realizzazione di un capannone industriale in C/da Calderaro nella Z.I. di Caltanissetta (**Allegato 2a**);
- Provvedimento n.225 SUAP del 18.10.2004. e pertinenti elaborati, con il quale veniva concessa l'autorizzazione a potere eseguire delle modifiche al capannone destinato ad attività artigianale, già autorizzato con Concessione Edilizia n.8100 del 03.06.1998, in C/da Calderaro all'interno del piano regolatore del consorzio A.S.I. (**Allegato 2b**);
- Dichiarazione di inizio attività (D.I.A. prot. n.2855/SUAP del 22/09/2005, e pertinenti elaborati, con la quale si denunciano alcune variazioni interne e una modifica di uno dei portoni d'ingresso. La D.I.A. veniva rigettata con provvedimento del 2864/SUAP del 23.09.2005;
- Provvedimento n.233 SUAP del 26.05.2006 e pertinenti elaborati, con il quale veniva concessa l'autorizzazione a potere eseguire i lavori di variante del capannone sito in C/da Calderaro Z.I. di Caltanissetta autorizzato con precedente concessione edilizia n.8100 del 03.06.1998 n.225 del 18.10.2004 (**Allegato 2c**);

- Certificato di agibilità del 14.07.2006 con il quale si attesta che l'opificio industriale, catasto al foglio 172 part.IIIa 1683 sub 1, sub2, sub 5, destinato alla produzione artigianale di calze per uomo risulta agibile **(Allegato 2d);**

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento di cui al sub 25, deriva dal sub 9, il quale a sua volta, deriva dai sub 1, 5, 6 così come si evince nella visura catastale storica del 05/02/2025

Pratica T465426/2025 (documentazione catastale – Allegato 2).

- Richiesta di autorizzazione prot.8386 del 06.02.2013, e pertinenti elaborati redatti dall'Arch. Angelo Di Benedetto, per la trasformazione urbanistica – architettonica e richiesta di nuovo accesso carraio di un capannone sito in Caltanissetta in Via Mattei n.1. La relativa pratica veniva sospesa con nota prot.53272 del 25.09.2013 per richiesta di integrazione documentale, con avviso di archiviazione al trascorrere di gg. 30 della suddetta richiesta, **rispetto alla quale però non si è trovato alcun riscontro all'interno del fascicolo esaminato.**

Non avendo rilevato ulteriori provvedimenti che potessero riguardare l'immobile in oggetto di pignoramento, nella circostanza che la conformazione rilevata risultasse difforme alla rappresentazione grafica riportata negli elaborati grafici allegati al fascicolo edilizio consultato, si è ritenuto opportuno procedere con gli accertamenti ipotizzando l'esistenza di ulteriori procedimenti riguardanti le attività che, nel corso degli anni, avrebbero potuto svolgersi all'interno dell'immobile, con possibilità quindi di eventuali variazioni di natura edilizia.

In data 06.02.2025 veniva effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta richiedendo copia dei modelli "Docfa" completi di dati che avevano generato il subalterno n.9 a seguito di soppressione del subalterno 25.

Successivamente, a seguito di elaborazione della richiesta telematica venivano trasmessi i documenti al CTU previa corresponsione dei oneri dovuti.

Nel contempo il CTU effettuava ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, rinvenendo:

- S.C.I.A. 03.12.2018 richiesta avanzata dalla ditta Newtoon di Giammusso Valeriano Igor &C.
- Non veniva rinvenuta l'autorizzazione n.34107 del 25.08.2016, come si evince dall'asseverazione della S.C.I.A. del 03.12.2018 che ha generato le diverse unità immobiliari tra cui il sub 25 ed il sub 26.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, pertanto, viene effettuato sulla scorta della S.C.I.A. del 03.12.2018.

Dal confronto si evince la seguente difformità:

Il pergolato rappresentato sulla porzione di corte esclusiva al confine con altra proprietà, è stato trasformato in una tettoia vera e propria, dotata quindi di copertura.

Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ma le suddette difformità riscontrate, fatta eccezione per la trasformazione del pergolato in portico, che può essere sanata con presentazione di una C.I.L.A. tardiva la quale prevede il pagamento di una sanzione,

quantificata in Euro 1.000,00 ai sensi dell'art 6 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla Regione Siciliana all'art.3 del comma 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm. e ii. Al suddetto importo devono aggiungersi gli oneri tecnici per la predisposizione e presentazione della relativa pratica presso S.U.E. quantificabile in Euro 1.500,00

Con riferimento invece alle altre difformità elencate, le stesse dovranno essere oggetto di riduzione in pristino e, nello specifico, la rimozione della copertura esistente al portico in modo tale da restituire l'originaria funzione di pergolato, il cui costo può quantificarsi in Euro 5.500,00 comprensivo di una porzione di circa 10 mq./15 mq. di guaina epossidica danneggiata al piano copertura da ripristinare.

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc.

[Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]

Per quanto rilevabile dalla documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore precedente, 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, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

In riferimento al vincolo condominiale "ASI di Caltanissetta" il CTU ha invito in data 21.01.2025 (**Allegato 8**) la richiesta al consorzio ASI di conoscere se ci fossero delle pendenze nei confronti di essa per oneri non corrisposti dalle società, alla data odierna nessuna risposta è pervenuta, sebbene la richiesta è stata protocollata al n.30 in data 22.01.2025.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE

[Rif. Quesito 20]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso Industriale Cat. D/7

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato (**Allegato 10**).

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20250226-085004-38938** risulta essere nella **Classe energetica "G" con Epgl, nren 332,85 Kwk/m² anno.**
(certificato valido fino al 26.02.2036)

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

Alla data del sopralluogo 25.01.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere concesso in comodato gratuito alla società giusto contratto registrato all'Agenzia delle Entrate TXK serie 3X numero 143 data di stipula 1/04/2023 al 31/03/033 (**Allegato 11B**) registrato presso l'agenzia delle entrate il 18/04/2023.

Ulteriori approfondimenti sono stati esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di territoriale di Canicattì e Caltanissetta (**Allegato 11A**).

8.1 Calcolo del canone di locazione di mercato

Il CTU riporta di seguito un'analisi del valore locativo dell'immobile, premettendo che attualmente risulta essere condotto dalla società con contratto di comodato a titolo gratuito come meglio sopra riportato.

La stima immobiliare riportata nel capitolo successivo evidenzia un valore di mercato del bene pari ad **Euro 46.300 Quarantaseimilatrecento/00**

Il CTU al fine di determinare il canone di locazione di mercato corrispondente, ritiene che il saggio di capitalizzazione per tale bene possa ritenersi remunerativo l'applicando un saggio di remunerazione del bene pari al 7,0 %.

Pertanto si calcola il canone annuo dell'immobile individuato in **N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7)**.

Il canone di mercato annuo risulta essere pari a: $\text{Euro } 46.300,00 \times 7,0\% = \text{Euro } 3.240,00 \text{ in c.t.}$

il canone mensile risulta essere pari ad $\text{Euro } 3.240,00 / 12 = \text{Euro } 270,00$

In considerazione che sono da considerarsi vili i contratti di locazione inferiori di oltre un terzo rispetto a quello di mercato, visto l'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto di locazione di un qualsiasi futuro conduttore non potrà essere inferiore ad un canone di mercato annuo $\text{Euro } 3.240,00 - \text{Euro } 1.080,00 = \text{Euro } 2.160,00 \text{ in c.t.}$

($\text{Euro } 3.240,00 / 3 = \text{Euro } 1.080,00$)

corrispondente ad un canone mensile di Euro 180,00

9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Caltanissetta comparto immobili industriali

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i

valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto all'esperienza di mercato ricevute. Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile o ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, ed è stato ricavato il valore espresso di **Euro/mq. 300,00** per la destinazione "industriale D/7 capannone".

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:

- reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **20,00 euro mq annuo**;
- tasso di capitalizzazione **7,00 %**;

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 7,00%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia industriale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

9.2 Ricerca dei Comparables di stima (capannone D/7 industriale)

Lotto unico

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell'Agenzia delle Entrate banca OMI:

Ai fini valutativi si sono effettuati naturalmente dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato.

Si riporta di seguito quanto rilevato dal portale dell'Agenzia delle Entrate sezione OMI, in riferimento ai valori di vendita e locazione.

Città caltanissetta- (CL)

Fascia/zona: D11

Codice di zona: Zone industriale Calderaro (I° semestre 2025)

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Capannoni industriali	310	435	18	25

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze della zona industriale di riferimento in cui ricade il bene oggetto di stima, il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni, corrisponde a quello di riferimento (media di mercato) per residenze in buono stato di manutenzione nella zona in cui ricade l'unità immobiliare

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione, adattato ai valori di capannoni di simile superficie con caratteri distributivi similari e stato d'uso.

10. Valutazione dei beni oggetto di Stima

10.1 Determinazione del valore di mercato dei beni che compongono il lotto

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. Il valore di riferimento da me utilizzato è:

- **Euro/mq. 300,00** per la destinazione industriale D/7 Capannone.
- Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Reddittuale** ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **20,00 euro mq annuo** mentre per il magazzino il valore utilizzato è stato abbattuto del 50%.

Il tasso di capitalizzazione pari al **7,00 %**

In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CAPANNONE INDUSTRIALE- METODO DI MERCATO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Capannone D/7 industriale	148,00 mq.	300,00	44.400,00
Area destinata ad Uffici soppalco	16,00 mq.	150,00	2.400,00
Pergolato	86,00 mq.	100,00	8.600,00
	250,00 mq.		
Valore Fabbricato			55.400,00

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CAPANNONE INDUSTRIALE - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Capannone D/7 industriale	148,00 mq.	20,00	2.960,00
Area destinata ad Uffici soppalco	16,00 mq.	10,00	160,00
Pergolato	86,00 mq.	7,00	602,00
	250,00 mq..		5.000,00
Totale			3.722,00
Tasso di capitalizzazione			7,00%
Valore Fabbricato			53.171,00

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato del lotto unico**,

Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).

che risulta essere pari a:

$(\text{Euro } 55.400,00 + 53.171,00) / 2 = \text{Totale Euro } 54.300,00 \text{ in c.t.}$

A tale importo devono essere decurtate la spese per oneri di aggiornamento delle planimetrie catastali ed architettonici comprensivo di oneri professionali ed opere di ripristino per un importo di Euro 8.000,00.

PERTANTO, IL VALORE IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO RISULTA ESSERE PARI AD (Euro 54.300,00 – Euro 8.000,00)= Euro 46.300,00 Quarantaseimilatrecento/00

10.2 Riepilogo dei valori di stima

Lotto Unico	Valore complessivo della quota pignorata 1/1 Euro 46.300,00 Quarantaseimilatrecento/00
<i>Manufatto a destinazione industriale, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Caltanissetta (zona industriale), con ingresso dalla via Enrico Mattei, avente una superficie di mq. 250,00 (duecentocinquanta metri quadri), con annessa corte esclusiva e pergolato, individuato in N.C.E.U. al Foglio 172 part. 1638 sub. 25 (Cat. D/7).</i> <i>Il tutto con accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.</i>	

Valore complessivo Euro 46.300,00 Quarantaseimilatrecento/00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. 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 lì 28/02/2025

L' Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. EMMA Sebastiano Alberto



Allegati

Allegato 1A	Verbale di Sopralluogo CTU e Notifica di sopralluogo.....
Allegato 1B	Report Fotografico.....
Allegato 2a	Catasto.....
Allegato 2b	Docfa n. 271252015 – CL fg.172 p.la 1638 sub 25.....
Allegato 2c	Docfa n. 541842015 – CL fg.172 p.la 1638 sub 25.....
Allegato 2d	Docfa n. 1527622010 – CL fg.172 p.la 16389 sub 9.....
Allegato 3a	Agibilità
Allegato 3b	Autorizzazioni modifiche
Allegato 3c	Pratica edilizia 233/2006.....
Allegato 3d	SCIA anno 2018.....
Allegato 4	Trasmissione della bozza agli esecutati ed al creditore procedente..
Allegato 5	Relazione notarile.....
Allegato 6a	Atto di provenienza /scissione
Allegato 6c	Atto di provenienza.....
Allegato 6d	Atto di provenienza ventennale.....
Allegato 7 a - 7b -7c	Atto di Matrimonio e di residenza storico stato di famiglia.....
Allegato 8	Corrispondenza ASI Caltanissetta.....
Allegato 9	Pignoramento immobiliare.....
Allegato 10	APE –Attestazione di prestazione energetica
Allegato 11a	Ricerca contratti di locazione.....
Allegato 11b	Contratto di comodato
Allegato 12	CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica.....
Allegato 13	Visure Camerali societarie

