

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2019 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

Codice fiscale: 00799960158

Piazza San Carlo, 156

93014 - Torino (TO)

contro

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO



In data 07/10/2019, il sottoscritto Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, con studio in viale Della Regione n. 6 - 93100 - Caltanissetta (CL), email geom.lococo@gmail.com, PEC giuseppealessandro.lococo@geopec.it, Tel. 328 6581 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sommatino (CL) - Via Francesco Petrarca 79 P, piano terra S1 (Coord. Geografiche: Lat 37,336963 Long 13,995391)

DESCRIZIONE

Ampio locale commerciale ubicato a Sommatino in via Francesco Petrarca n.79/P con ingresso dalla corte condominiale di un fabbricato di recente costruzione, destinato prevalentemente alla civile abitazione, edificato a quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'immobile è costituito da un piano terra di mq 115,85 avente destinazione commerciale, comprendente un unico vano e servizio igienico, ed un piano seminterrato di mq 210,33 con destinazione deposito. La zona semicentrale in cui ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, servizi ed abitazioni con una discreta presenza di parcheggi ed una buona viabilità di superficie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sommatino (CL) - Via Francesco Petrarca 79 P, piano terra S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La Certificazione Notarile - Art. 567 secondo comma c.p.c. redatta, in data 29 marzo 2019, dal Notaio Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica risulta formalmente completa ed esatti risultano i dati riguardanti l'immobile e l'esecutato in essa riportati.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****Omissis*****
*****Omissis*****
Nato *****Omissis*****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: **Comunione legale dei beni.**

L'esecutato signor *****Omissis*****, risulta coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con la signora *****Omissis***** (cfr. Certificato di matrimonio).

L'immobile è stato acquisito dall'esecutato signor *****Omissis***** nella qualità di

*****Omissis***** con sede in *****Omissis***** a Caltanissetta.

Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 18/01/2010 ai nn.873 registro generale e 732 registro particolare ed ivi registrato 18/01/2010 al n.190.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina a nord con corte condominiale sub 10, ad ovest con la particella 139 sub 32, a sud con la particella 139 sub 4 e ad est con la particella 139 sub 5.

Il deposito pertinenziale, ubicato al sottostante piano seminterato, confina a nord con corsia di manovra sub 43, ad ovest con vano ascensore sub 33, a sud con la part. 139 sub 4 e ad est con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	103,17 mq	115,85 mq	1,00	115,85 mq	3,15 m	terra
Deposito pertinenziale	194,79 mq	210,33 mq	1,00	210,33 mq	2,40 m	SI
Totale superficie convenzionale:				326,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2008 al 29/01/2008 Variazione del 14/01/2008 prot. CL0003158 fusione-ampliamento.	***Omissis*** con sede in Sommatino, C.F. ***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 218 mq Rendita € 1.576,23 Piano terra - S1
Dal 29/01/2008 al 13/01/2010	***Omissis*** con sede in Sommatino, C.F. ***Omissis*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 218 mq Rendita € 1.576,23 Piano terra - S1
Dal 13/01/2010 al 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie	***Omissis*** nato a Delia il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 218 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.576,23 Piano terra - S1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2019 Data richiesta della visura aggiornata (11/11/2019)	***Omissis*** nato a Delia il ***Omissis***, C.F. ***Omissis***, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 139, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 218 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.576,23 Piano terra - S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	139	6		C1	3	218 mq	218 mq	1576,23 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 11 novembre 2019 è risultata la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale al piano terra ed una difformità al piano seminterrato dove è stato realizzato un tramezzo con relativa porta per ricavare un ripostiglio (cfr. rilievo metrico). Si rileva, inoltre, l'errata indicazione delle altezze interne che non risultano corrispondenti allo stato di fatto e a quello del progetto assentito, nonché l'errata indicazione delle particelle confinanti.

Al fine di rendere conforme catastalmente l'immobile occorre, dunque, presentare presso l'Agenzia delle Entrate un pratica di variazione catastale con procedura DocFa il cui costo, comprensivo di spese catastali, ammonta ad Euro 500,00.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 13/01/2010	***Omissis***, con sede ***Omissis***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Vancheri	27/12/2002	59945	9916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	08/02/2003	182	174
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	13/01/2003	112			
Dal 13/01/2010 al 27/11/2019	***Omissis***, nato a Delia (CL) il ***Omissis***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Grasso	13/01/2010	17538	6999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	18/01/2010	873	732
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	18/01/2010	190			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano trascritti altri atti successivi al pignoramento immobiliare del 28/12/2018 registrato il 20/02/2019 registro generale n.1529, registro particolare n. 1324.

Il titolo di pubblicazione del presente atto verrà depositato come allegato.
 proibizione del loro uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Caltanissetta aggiornate al 22/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 18/01/2010
Reg. gen. 874 - Reg. part. 60
Importo: € 208,00
A favore di ***Omissis***.
Contro ***Omissis***.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 15/11/2018
Reg. gen. 10660 - Reg. part. 978
Importo: € 56.853,67
A favore di ***Omissis***.
Contro ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***.

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Caltanissetta il 22/09/2004
Reg. gen. 14024 - Reg. part. 10339
A favore di ***Omissis***.
Contro ***Omissis***.
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2019
Reg. gen. 1529 - Reg. part. 1324
A favore di ***Omissis***.
Contro ***Omissis***.
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**
Iscritto a Caltanissetta il 08/01/2010
Reg. gen. 225 - Reg. part. 16
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Sommatino, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di cui si parla, ricade in zona "B2" costituita dal vecchio nucleo urbano e la normativa urbanistica, riguardo la costruzione del fabbricato, è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile risulta agibile.**

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.40/2004 del 20/10/2004 e successive varianti n.14/05 del 18/04/2005 e 03/2007 del 16/01/2008 e DIA del 11/06/2008.

In data 20/01/2009 è stato rilasciato il regolare certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo si evince una difformità, nella zona deposito pertinenziale ubicata al piano seminterrato, consistente nella realizzazione di un tramezzo divisorio al fine di ricavare un ripostiglio. Tale difformità va regolarizzata urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A. per opere interne già eseguite ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 ed il conseguente pagamento di una sanzione di Euro 1000,00.

Trattandosi di una modesta variazione, che ha interessato la sola distribuzione interna del vano deposito e che non ha inciso sui parametri urbanistici dell'immobile, non è necessario richiedere una nuova Agibilità.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU è emerso che l'immobile risulta in classe energetica "F" con una prestazione di **245,55 KW**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rilevano oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 373,56**

Come si evince dalla dichiarazione a firma dell'amministratore del Condominio "Petrarca" che si allega alla presente, l'esecutato ha una situazione debitoria con lo stesso condominio di € 2.524,83 relativo agli anni 2018 -2019.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sommatino (CL) - Via Francesco Petrarca 79 P, piano terra e Seminterrato 1°

Ampio locale commerciale ubicato a Sommatino in via Francesco Petrarca n.79/P, avente ingresso dalla corte comune condominiale (BCNC sub 10), ubicato al piano terra di un fabbricato di recente costruzione avente destinazione principale per civile abitazione, edificato a quattro piani fuori terra ed un seminterrato.

Detto immobile è costituito da un piano terra di mq 115,85, avente destinazione commerciale, composto da un unico vano con annesso wc, e da un piano seminterrato di mq 210,33 destinato a deposito pertinenziale. La zona semicentrale in cui ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, servizi ed abitazioni con una discreta presenza di parcheggi ed una buona viabilità di superficie.

Detto bene è identificato in catasto Fabbricati nel Comune di Sommatino al Foglio 5 con la Particella 139 Subalterno 6, Categoria C1.

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione, questo risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita. Questo tipo di valutazione fa riferimento alla data nella quale viene effettuata la stima desumendo il valore da dati economici concreti e mettendo in evidenza tutti i dati tecnici ed economici che influiscono sul probabile valore di mercato. Esso si basa sulla realtà del mercato e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o similari.

Le informazioni, relative a beni similari, sono state raccolte presso operatori pubblici e privati del settore immobiliare con riferimento a beni simili ubicate nella medesima zona o in zone assimilabili e consultando le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In particolare è stata contattata l'agenzia "Volpe Immobiliare" con sede a Caltanissetta in viale Trieste n.131 e operatori privati del settore che opera su Sommatino.

Nella valutazione si è tenuto conto, ancora, delle condizioni sia intrinseche che estrinseche, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della classificazione e di tutti quei parametri che influiscono sull'accertamento del valore venale dell'immobile oggetto di stima.

Da tale indagine è emerso che, secondo i predetti operatori economici del settore immobiliare nella zona in cui ricade il bene, immobili con caratteristiche simili hanno i seguenti valori commerciali:

- Negozio: da €/mq 400,00 ad €/mq 650,00
- Deposito: e da €/mq 250,00 ad €/mq 350,00.

Dalla consultazione dei dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** si è evinto che la zona nella quale è ubicato l'immobile viene classificata come "D1 - periferica", nella quale si registra una lieve variazione di detti valori per immobili in condizioni normali come appresso riportati:

- Negozio: da €/mq 340,00 ad €/mq 680,00

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

Tutto ciò premesso lo scrivente in considerazione delle peculiarità del bene, allo stato d'uso ed alle caratteristiche costruttive, alla complementarità del deposito rispetto alla zona commerciale da cui ha esclusivo accesso, ritiene di poter attribuire i seguenti valori:

- **Negoziò al piano terra:** si attribuisce il valore di €/mq 600,00;
- **Deposito al piano S1:** poichè non autonomamente utilizzabile ed accessibile si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 280,00.

Per quanto sopra, ne deriva che, il valore commerciale dell'immobile è complessivamente pari ad € 128.402,40 (Euro centoventottoquattrocentoduemila/40) come determinato nella seguente tabella:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sommatino (CL) Via Francesco Petrarca 79/P Piano terra - S1	Piano terra Negoziò mq 115,85	600,00 €/mq	€ 69.510,00	1/1	€ 69.510,00
	Piano S1 Deposito mq 210,33	280,00 €/mq	€ 58.892,40		€ 58.892,40
Valore di stima:					€ 128.402,40

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

Caltanissetta, li 06/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sommatino (CL) - Via Francesco Petrarca 79 P, piano terra e Seminterrato 1°

Ampio locale commerciale ubicato a Sommatino in via Francesco Petrarca n.79/P, avente ingresso dalla corte comune condominiale (BCNC sub 10), ubicato al piano terra di un fabbricato di recente costruzione avente destinazione principale per civile abitazione, edificato a quattro piani fuori terra ed un seminterrato.

Detto immobile è costituito da un piano terra di mq 115,85, avente destinazione commerciale, composto da un unico vano con annesso wc, e da un piano seminterrato di mq 210,33 destinato a deposito pertinenziale. La zona semicentrale in cui ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, servizi ed abitazioni con una discreta presenza di parcheggi ed una buona viabilità di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Sommatino - Foglio 5 - Particella 139 Subalterno 6, Categoria C1.

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

Destinazione urbanistica Secondo il vigente PRG del Comune di Sommatino, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di cui si parla, ricade in zona "B2" costituita dal vecchio nucleo urbano e la normativa urbanistica, riguardo la costruzione del fabbricato, è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale				
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Francesco Petrarca 79 P, piano terra - S1			
Diritto reale:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Proprietà</td> <td style="width: 20%;">Quota</td> <td style="width: 20%;">1/1</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/1
Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 6, Categoria C1</td> <td style="width: 20%;">Superficie</td> <td style="width: 20%;">326,18 mq</td> </tr> </table>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	326,18 mq
Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	326,18 mq		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di esecuzione, secondo le risultanze del sopralluogo eseguito in data 11 novembre 2019, si presenta in ottimo stato di conservazione non presentando, da un esame visivo, alcun vizio statico nè estetico.			
Descrizione:	Ampio locale commerciale ubicato a Sommatino in via Francesco Petrarca n.79/P con ingresso dalla corte condominiale di un fabbricato di recente costruzione per civile abitazione di quattro piani fuori terra, costituito da un piano terra di mq 115,85 con destinazione negozio comprendente un unico vano e servizio ed un piano seminterrato di mq 210,33 con destinazione deposito. La zona semicentrale in cui ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, servizi ed abitazioni con una discreta presenza di parcheggi ed una buona viabilità di superficie.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito			

