

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 42/2025 R.G. Es.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DELL'ESPERTO STIMATORE**

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con decreto della S.V. del **18.07.2025**, notificato a mezzo PEC in pari data, io sottoscritto Ing. Giuseppe Galanti, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 42/2025 R.G. Es., promossa da **Amco-Asset Management Company S.p.a.**, con sede a Napoli in Vico dei Corrieri n. 27, Codice Fiscale 05828330638, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Mattei, nei confronti di **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.**, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX in via XXXXXX XXXXX n. 2, Partita Iva XXXXXXXXXXXXX.

In data **21.07.2025** accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, sempre in data **21.07.2025**, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, per acquisire la documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato (allegato 1).

In data **12.09.2025** mi recavo presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta ove, con richiesta prot. n. 110428, prendevo visione del fascicolo edilizio riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed

acquisivo in copia la documentazione ritenuta utile al mandato ricevuto (allegato 5). Esaminata la documentazione acquisita, in data **20.10.2025**, accompagnato dal nominato Custode Giudiziario, Avv. Paolo Palumbo, eseguivo l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in via Salvatore Averna n. 88 nel comune di Caltanissetta (Verbale – allegato 2), provvedendo, con la collaborazione del collega di studio, Ing. Danilo Notarstefano, ad effettuare i necessari rilievi fotografici (allegati 3) e metrici (allegato 4). L'accesso veniva consentito dal sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, legale rappresentante della società "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX s.r.l.", attuale conduttrice dell'immobile, giusta contratto di locazione allegato al verbale di sopralluogo (Verbale – allegato 2), al quale veniva richiesta la produzione in copia di eventuale documentazione tecnica relativa agli impianti dell'immobile oggetto di pignoramento, in proprio possesso.

In data **04.12.2025** la società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX s.r.l. inviava, a mezzo PEC, la documentazione tecnica in proprio possesso riguardante gli impianti esistenti (allegato 9), e in particolare:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Documentazione riguardante l'impianto fotovoltaico.

Infine, in data **04.12.2025**, eseguivo la visura camerale della società eseguita acquisendone la relativa certificazione (allegato 6).

Pertanto, 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 redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 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**
- 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. VISURA CAMERALE DELLA SOCIETA' ESECUTATA**
- 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 e destinazione 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**

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento notificato dall'UNEP di Caltanissetta il **23.04.2025**, a favore di **"Amco-Asset Management Company S.p.a."**, con sede a Napoli in Vico dei Corrieri n. 27, Codice Fiscale 05828330638, nei confronti di **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.**, con sede a Caltanissetta in via XXXXXX XXXXX n. x, Partita Iva xxxxxxxxxxxxxx, così individua i beni oggetto del presente procedimento esecutivo:

Opificio industriale costituito da un capannone che presenta, a piano terra, un magazzino con annessi servizi e spogliatoi, un locale sala motori, un vano ascensore, disimpegno, ripostiglio, un archivio, un vano assemblaggio, una officina e una tettoia. Al piano primo, al quale si accede tramite una scala ad una rampa o per mezzo del citato ascensore, si trovano cinque uffici, una sala d'attesa, un archivio, una sala riunioni, un servizio igienico e un ampio locale deposito, il tutto insistente su un'area di circa mq 1.860, il tutto confinate con proprietà XXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXX e con la Via S. Averna. Detta unità immobiliare risulta censita in parte al Catasto Fabbricati del detto Comune di Caltanissetta al Foglio 172, particella 1610, piano T, categoria D/7, rendita catastale 6.472,00 euro ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al Foglio 172, particella 1609, terreno, di are 01 centiare 01, R.A. 0,18 euro, R.D. 0,70 euro.

Trattasi pertanto di un edificio di tipo industriale con pertinenti accessori, ubicato nella Zona Industriale A.S.I. del comune di Caltanissetta.

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

Il creditore procedente ha prodotto la certificazione notarile per gli immobili oggetto di pignoramento, redatta il 30.10.2019 dal Dott. Vincenzo Calderini, iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

La predetta certificazione contiene:

- L'elencazione e l'identificazione catastale degli immobili pignorati con la relativa titolarità, ossia la piena proprietà per la quota di 1000/1000;
- L'attuale proprietario e la provenienza ventennale;
- Le formalità pregiudizievoli;
- Le precisazioni del Notaio riguardanti la costituzione dell'attuale ente urbano di cui al foglio 172 part. 1610 e la provenienza catastale del terreno di cui alla particella 1609 del medesimo foglio.

In particolare, gli immobili oggetto di pignoramento vengono così identificati e descritti:

- *Seminativo, Are 1 Ca 1 riportato nel NCT al **Foglio 172 particella 1609**;*
- *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni di categoria D/7 alla Via Salvatore Averna n. 74 riportato nel NCEU al **Foglio 172 particella 1610**, rendita € 6.472,00.*

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 21.07.2025 (allegato 1), si evince quanto segue:

- **Opificio industriale:** Comune di Caltanissetta, **foglio 172, particella 1610**, Zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita € 6.472,00, Via Salvatore Averna n. 74, Piano T-1;
- **Terreno:** Comune di Caltanissetta, **foglio 172, particella 1610**, Qualità seminativo, Classe 1, Consistenza are 01 ca 01, Reddito dominicale € 0,70, Reddito agrario € 0,18.

I predetti immobili sono intestati a:

XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX S.R.L. con sede in Caltanissetta (C.F. xxxxxxxxxxxx), Diritto di proprietà per 1000/1000.

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 l'ingresso su via Salvatore Averna riporta, come numerazione civica, il n. 88 in luogo del n. 74 indicato nella visura catastale dell'immobile di cui alla particella 1610.

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 **22.05.2025** ai nn. 5706/4802, e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data **28.04.2025**, e quindi il **28.04.2005**, così come desunti dalla Certificazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti.

Con atto pubblico notarile di preliminare di compravendita del 21.11.2022, in Notaio Cecilia Claudia Romano, rep. N. 9492/5874, trascritto a Caltanissetta il 22.11.2022 ai nn. 12676/10922, la società XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in Caltanissetta, C.F. xxxxxxxxxxxx, promette e si obbliga a vendere, alla società XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in San Cataldo, C.F. 02026990859, la piena proprietà, per i diritti pari a 1/1, degli immobili siti nel comune di Caltanissetta *NCEU Foglio 172 Particella 1610, NCT Foglio 172 Particella 1609, NCT Foglio 172 Particella 1610.*

Alla società XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in Caltanissetta, C.F. xxxxxxxxxxxx, i suddetti beni immobili sono pervenuti a seguito di edificazione sul terreno di cui al foglio 172 particelle 994 e 996, la cui soppressione ha generato le attuali particelle 1609 e 1610, acquisito in piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Salvatore Romano rogato il 25.07.1996, trascritto a Caltanissetta il 16.08.1996 ai nn. 8296/7183, da potere del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a Caltanissetta il 25.11.1968, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente (certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c.) si sono riscontrate, per gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti nel ventennio.

1) Iscrizione ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, di euro 1.400.000 per la durata di 15 anni, in virtù di atto in Notaio Salvatore Romano del 11/05/2010, rep. nn. 239968/27248, trascritta il 26.05.2010 ai nn. 7734/1500,

a favore:

- Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo, società cooperativa a responsabilità limitata con sede a San Cataldo (CL), C.F. 00055510853,

contro:

- XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in Caltanissetta, C.F. XXXXXXXXXXXX,

sulla piena proprietà degli immobili in Caltanissetta al NCEU Foglio 172 Particella 1610, NCT Foglio 172 Particella 1609.

2) Iscrizione ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, di euro 400.000 per la durata di 15 anni, in virtù di atto in Notaio Salvatore

**Romano del 12/06/2013, rep. nn. 242669/29057, trascritta il 20.06.2013
ai nn. 6166/489,**

a favore:

- Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo, società cooperativa a responsabilità limitata con sede a San Cataldo (CL), C.F. 00055510853,

contro:

- XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l., unipersonale con sede in Caltanissetta, C.F. xxxxxxxxxxxx,

sulla piena proprietà degli immobili in Caltanissetta al NCEU Foglio 172 Particella 1610, NCT Foglio 172 Particella 1609.

**3) Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della
Corte d'Appello di Caltanissetta del 28.04.2025, rep. n. 597, trascritto
a Caltanissetta il 22.05.2025 ai nn. 5706/4802,**

a favore:

- Amco Asset Management Company S.p.a., con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638,

contro:

- XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l., unipersonale con sede in Caltanissetta, C.F. xxxxxxxxxxxx,

sulla piena proprietà degli immobili in Caltanissetta al NCEU Foglio 172 Particella 1610, NCT Foglio 172 Particella 1609.

Le formalità di che trattasi non saranno opponibili all'acquirente.

5. VISURA CAMERALE DELLA SOCIETA' ESECUTATA

Dalla visura camerale della società "XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.", acquisita in data 04.12.2025 (allegato 6), emerge quanto di seguito sintetizzato.

Forma giuridica	Società cooperativa a responsabilità limitata
REA	CL-65277
C.F. e P. IVA	XXXXXXXXXXXX
Sede Legale	Caltanissetta via X. XXXXX 2, C.A.P. 93100
Data costituzione	03/05/1994
Data iscrizione	19/02/1996
Procedure in corso	scioglimento
Liquidatore	XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a San Cataldo (CL) il 19/04/1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale e strumenti finanziari	Capitale sociale 39.000,00 Euro

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un opificio di tipo industriale, oggi destinato alla vendita e alla riparazione di XXXXXXXX XXXXXXXX, dai relativi ambienti accessori e dalla corte di pertinenza, motivo per il quale si è ritenuto necessario formare un lotto unico, unitamente alla piccola striscia di terreno di cui alla particella 1609. La stessa costituisce infatti uno spazio di risulta derivante dall'edificazione dell'opificio di cui

trattasi, non suscettibile pertanto ad un uso agricolo, come indicato nella sua destinazione catastale, e che può pertanto considerarsi come pertinenza dello stesso insediamento industriale.

Il suddetto lotto unico può pertanto come di seguito definirsi.

LOTTO UNICO

Piena proprietà del fabbricato a destinazione industriale ubicato in via Salvatore Averna n° 88 nel comune di Caltanissetta, costituito da un unico corpo di fabbrica con relativa corte e accessori, identificati al foglio di mappa 172, particelle:

- (fabbricato) 1610, categoria D/7, piano T-1, rendita € 6.472,00;
- (terreno) 1609, seminativo di 1^a, superficie ha 0.0101, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,18.

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

Sulla base dei rilievi effettuati (Planimetrie di rilievo – allegato 3 e Documentazione fotografica – allegato 4) e della consultazione dei titoli edilizi e pertinenti elaborati acquisiti presso il Comune di Caltanissetta (allegato 5), si riporta di seguito la descrizione degli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, per il quale, come specificato al precedente paragrafo 6, se ne propone la vendita in un lotto unico.

7.1 LOTTO UNICO - Descrizione generale

Trattasi di un capannone, con pertinente corte, destinato, allo stato attuale, alla vendita, assistenza e riparazione di macchine agricole, costituito da un nucleo principale originario e da ulteriori porzioni e ampliamenti realizzati in tempi successivi e strumentali alle attività ivi condotte, tutti identificati al foglio 172 part. 1610.

L'insediamento è ubicato nella zona industriale A.S.I. "Calderaro" del comune di Caltanissetta, lungo la via Salvatore Averna che costituisce uno degli assi viari principali della suddetta area (Foto 1 e 2 – allegato 3), dalla quale risulta direttamente accessibile al civico n° 88 (Foto 3 – allegato 3).

Come già anticipato, il complesso edilizio si articola in più porzioni, alcune intercomunicanti, delle quali il nucleo principale è costituito da un capannone ospitante, al piano terra, l'attività di esposizione e vendita di macchine, ricambi e accessori agricoli, con pertinenti magazzini, l'officina di riparazione e i locali accessori, mentre al livello superiore, occupante solo una porzione del capannone, sono ubicati gli uffici amministrativi (Foto 4 e 5 – allegato 3).

Rispetto al nucleo originario sono stati successivamente ricavati ulteriori spazi al piano terra, in parte inglobati al magazzino e in parte costituenti una tettoia destinata a deposito e magazzino, mentre al piano primo è stato ricavato un ulteriore deposito.

La struttura del capannone principale è costituita da elementi prefabbricati in c.c.a. con tamponatura realizzata con blocchi in laterizio forato, mentre gli ampliamenti successivi sono stati in parte realizzati con struttura portante

metallica poggiante anche sul muro di sostegno lungo i confini est e sud del lotto.

Si riportano di seguito le descrizioni delle varie porzioni come sopra specificate.

- CAPANNONE Piano terra – Zona Esposizione, assistenza e vendita

L'accesso principale alla suddetta zona avviene direttamente dalla corte antistante (Foto 6 – allegato 3) attraverso un infisso vetrato che immette in un ampio spazio destinato all'esposizione di macchine agricole e dei relativi accessori (Foto 7, 8 e 9 – allegato 3), nella cui parte in fondo è ricavato il bancone per l'assistenza e la vendita (Foto 10 – allegato 3) e un vano destinato ad archivio (Foto 11 e 12 – allegato 3), dal quale si accede allo spazio retrostante il bancone (Foto 13 – allegato 3) che immette a sua volta in un esteso magazzino ospitante scaffalature con accessori e materiali di ricambio (Foto da 14 a 17 – allegato 3).

Attraverso un piccolo spazio d'ingresso, accessibile direttamente dall'esterno attraverso un portoncino vetrato (Foto 18 – allegato 3) oppure direttamente dalla zona vendita, si accede alla zona destinata a servizi e locali accessori, costituita da un corridoio (Foto da 19 e 20 – allegato 3) che disimpegna uno vano spogliatoio (Foto 21 – allegato 3), un WC (Foto 22 – allegato 3) e il servizio igienico per disabili (Foto 23 – allegato 3).

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in gres porcellanato e le pareti trattate con intonaco rifinito con gesso e idropittura.

In particolare la zona esposizione e vendita risulta curata sotto l'aspetto

estetico e all'uso dotata di controsoffittatura, mentre le pareti dei servizi igienici sono opportunamente rivestite con piastrelle in ceramica.

Sia gli infissi esterni, sia quelli interni, sono realizzati in alluminio preverniciato e si rileva la presenza di un impianto elettrico di illuminazione adeguato alla destinazione e uso dei luoghi, nonché dell'impianto idrico nei servizi igienici, i quali sono dotati dei pertinenti sanitari.

Le condizioni generali risultano buone e, da quanto rilevabile visivamente, non necessitano interventi manutentivi straordinari.

- CAPANNONE Piano terra – Zona officina

Attraverso un'ampia apertura posta sulla destra rispetto all'accesso della zona espositiva (Foto 44 – allegato 3) si accede alla zona officina, la quale è articolata in un unico grande ambiente a forma di L (Foto 45, 46 e 47 – allegato 3), nel quale sono stati ricavati un piccolo servizio igienico, nella parte retrostante (Foto 48 e 49 – allegato 3), ed un vano ufficio in adiacenza alla zona d'ingresso, ricavato attraverso pannellature in alluminio e vetro, ospitante anche il relativo quadro elettrico (Foto 50 e 51 – allegato 3).

Deve altresì rilevarsi la presenza di un soppalco realizzato con struttura metallica raggiungibile con apposita scala laterale (Foto 47 – allegato 3).

Le finiture interne degli ambienti principali sono adeguate alla sua destinazione d'uso e sono caratterizzate da una pavimentazione di tipo industriale, intonaco tradizionale con ultimo strato in tonachina colorata e assenza di controsoffittatura. Il servizio igienico risulta invece rifinito con piastrelle di ceramica e dotato dei principali sanitari.

Si rileva la presenza di impianto elettrico tipico di un'officina meccanica e pertanto dotato di idonee prese di forza motrice per l'alimentazione delle necessarie attrezzature.

Il tutto per una superficie commerciale al piano terra di mq 723, a cui corrisponde una superficie utile di mq 634.

- CAPANNONE Piano primo – Zona uffici e deposito

Attraverso una scala a giorno dotata di ascensore, affacciandosi direttamente sulla zona esposizione e dalla stessa direttamente raggiungibile (Foto 24 – allegato 3), si accede al primo piano ospitante la zona uffici, la quale si articola in diversi ambienti definiti, tranne il WC, attraverso pannellature vetrate dotate dei pertinenti accessi. In particolare, da un primo spazio destinato a sala di attesa (Foto 25 e 26 – allegato 3) si accede ad un primo vano ufficio (Foto 27 e 28 – allegato 3), ad un WC (Foto 29 – allegato 3) e ad un secondo, più ampio, ufficio dotato di due accessi (Foto 30 e 31 – allegato 3).

Successivamente, attraverso un corridoio (Foto 32 – allegato 3), ci si immette, a sinistra, in una sala riunioni con doppio ingresso (Foto 33 e 34 – allegato 5) e, a destra, in un terzo vano ufficio (Foto 35 – allegato 3).

Dal fondo del corridoio si accede infine ad uno spazio attualmente destinato a ripostiglio (Foto 36 e 37 – allegato 3), dal quale, a sua volta, ci si immette in ampio deposito retrostante, ricavato da un successivo ampliamento (Foto 38 e 39 – allegato 3), che risulta collegato al sottostante magazzino al piano terra attraverso una scaletta interna (Foto 40 – allegato 3).

Le finiture della zona ufficio sono commisurate alla destinazione degli spazi, con particolare riferimento alle partizioni vetrate, ma schermate, che ben definiscono i vari ambienti di lavoro, così come il WC risulta rifinito e curato sia nelle pareti, rivestite con ceramica decorata, sia negli accessori sanitari.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato mentre quelli interni sono ricavati all'interno delle pannellature vetrate e pertanto anch'essi in vetro, sia per gli accessi, sia per le finestrate. Si rileva la presenza di un efficiente impianto elettrico e di illuminazione nonché di un impianto di climatizzazione con terminali costituiti da ventilconvettori a mobiletto, i cui quadri sono ubicati nel vano sottoscala e in prossimità dello stesso (Foto 42 e 43 – allegato 3), per i quali sono state rilasciate le pertinenti dichiarazioni di conformità (allegato 9).

Il retrostante deposito risulta invece non rifinito, rilevando l'assenza della pavimentazione e dell'intonaco, mentre risulta presente l'impianto di illuminazione.

Il tutto per una superficie commerciale al primo piano di mq 294, a cui corrisponde una superficie utile di mq 265.

- TETTOIA Piano terra

Come già anticipato nella descrizione generale, in aderenza al lato sud del capannone principale, è stata realizzata una struttura metallica con copertura leggera, occupante l'originario spazio compreso tra il capannone stesso ed il confine sud del lotto, ricavando così una tettoia chiusa su tre lati, e

precariamente chiusa anche sul fronte principale (Foto 52 – allegato 3), attualmente destinata a magazzino e ricovero di mezzi (Foto da 53 a 56 – allegato 3).

L'interno risulta non rifinito, ad eccezione della pavimentazione di tipo industriale con finitura al quarzo.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 245, a cui corrisponde una superficie utile di mq 228.

Deve infine rilevarsi che, come evincibile dalle foto aeree, sulla copertura della tettoia si rileva la presenza di un impianto fotovoltaico (Foto 2 – allegato 3), il cui quadro elettrico e pertinente inverter sono ubicati in prossimità dell'ingresso (Foto 57 – allegato 3). Il suddetto impianto, secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante dell'attuale società conduttrice dell'immobile, "XXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX s.r.l.", risulta di proprietà della stessa come comprovato dalla fattura commerciale relativa alla fornitura dell'impianto (allegato 9), trasmessa allo scrivente a mezzo PEC del 04.12.2025.

7.2 LOTTO UNICO - Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare la sostanziale corrispondenza tra l'attuale descrizione degli immobili e quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

In particolare, i contenuti dell'atto pignorativo, rispetto alla descrizione dallo scrivente eseguita nei paragrafi precedenti, fanno riferimento alla proprietà di un *opificio industriale costituito da un capannone che presenta, a piano terra, un magazzino con annessi servizi e spogliatoio, un locale sala motori, un vano ascensore, disimpegno, ripostiglio, un archivio, un vano assemblaggio, una officina ed una tettoia. Al primo piano, al quale si accede tramite una scala ad un a rampa o per mezzo del citato ascensore, si trovano cinque uffici, una sala d'attesa, un archivio, una sala riunioni, un servizio igienico e un ampio locale deposito, il tutto insistente su un'area di circa mq 1.860, il tutto confinante con proprietà Xxxxxxxx, con proprietà Xxxxxxxx e con la Via S. Averna.*

Va nel contesto specificato che, nell'identificazione dell'immobile, deve ricomprendersi la piccola striscia di terreno di cui alla part. 1609 posta sul lato nord del lotto, la quale ne costituisce una pertinenza, siccome indicata nell'atto di pignoramento.

7.3 LOTTO UNICO - Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti in piena proprietà, alla società esecutata, a seguito di edificazione sul terreno di cui al foglio 172 particelle 994 e 996, la cui soppressione ha generato le attuali particelle 1609 e 1610, acquisito in piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Salvatore Romano rogato il 25.07.1996, trascritto a Caltanissetta il 16.08.1996 ai nn. 8296/7183.

Rispetto allo stato dei luoghi dallo scrivente rilevato (allegato 4), non risultano aggiornate le planimetrie catastali (allegato 1), riscontrandosi

difformità nella distribuzione degli spazi interni.

In particolare al piano terra, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, è stata eliminata la comunicazione tra la zona assemblaggio, dallo scrivente descritta come zona espositiva, e l'officina, ricavandone un piccolo vano chiuso destinato ad ufficio accessibile esclusivamente dall'officina. È stata altresì eliminata la parete divisoria che definiva il disimpegno di accesso alla zona dei servizi e alla scala che conduce al primo piano, rendendo così direttamente accessibile la zona servizi dalla zona assemblaggio. Ed ancora, è stata eliminata l'originaria comunicazione tra l'officina e la tettoia, la quale, a sua volta, presenta allo stato attuale una chiusura precaria sul fronte principale indicato come aperto nella relativa planimetria catastale. Infine, nella zona retrostante dell'officina è stato ricavato un piccolo servizio igienico e un soppalco con struttura metallica accessibile da apposita scala posta lateralmente allo stesso, non presenti nella planimetria catastale.

Al primo piano, si rileva invece solo una difformità nella distribuzione degli interni e, nello specifico, sono stati accorpati due vani uffici in un unico grande vano e ridefinita la sala riunioni accorpando l'originario vano con il vano ufficio adiacente, modificando altresì lo spazio indicato come archivio e dallo scrivente descritto come ripostiglio.

Pertanto, così come meglio specificato al successivo paragrafo 7.4, dovendosi procedere ad un allineamento al fine di ricondurre la documentazione edilizia all'attuale situazione dei luoghi, necessita parimenti un aggiornamento delle planimetrie catastali attraverso la presentazione di

una pratica DOCFA al catasto, i cui oneri possono quantificarsi in € **1.500,00**.

7.4 LOTTO UNICO - Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta (allegato 5), si è accertato che il nucleo principale del compendio, costituito dal capannone industriale, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 45212 del 04.05.2000, rilasciata alla società "XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.", e successiva Variante n° 34803 del 25.02.2002 con la quale veniva realizzato l'ampliamento costituito dalla tettoia sul lato sud, dal retro-capannone e dal piccolo locale tecnico sul lato nord. Con successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 07.01.2005, venivano infine eseguite ulteriori variazioni consistenti essenzialmente nel cambio di destinazione di alcuni ambienti interni, che hanno ricondotto l'immobile all'attuale situazione, a meno delle difformità descritte al punto precedente. Inoltre, per l'immobile di cui trattasi, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate risultano sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in forma tardiva, subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria di € **1.000,00**, i cui oneri tecnici necessari all'espletamento della pratica edilizia presso il S.U.E. del comune di Caltanissetta sono quantificabili in € **2.500,00**. Ai suddetti oneri devono altresì aggiungersi quelli derivanti dalla regolarizzazione, sotto l'aspetto strutturale, del soppalco in struttura metallica realizzato nel retro

officina, attraverso il deposito dei calcoli presso il competente Ufficio del Genio Civile, i cui costi possono quantificarsi in € **3.000,00**.

7.5 LOTTO UNICO - 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 attiene la presenza di vincoli storico-artistici e paesaggistici, l'opificio di cui trattasi non ricade in zona assoggettata alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Provinciale vigente. Inoltre non si riscontra la presenza di oneri fissi di tipo condominiale e non risulta, dalla documentazione ipotecaria e catastale in atti, la trascrizione di diritti e servitù demaniali.

E' stata invece rilevata la presenza di un impianto fotovoltaico sulla copertura della tettoia, il quale, secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante della società "XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.", odierna conduttrice dell'immobile oggetto di esecuzione, risulta essere stato installato dalla suddetta società a propria cura e spese, come dimostrato dalla fattura prodotta ed acquisita nel corso delle operazioni peritali (allegato 9), conseguendone una servitù di fatto a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.6 LOTTO UNICO - Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

Dalla visura eseguita presso il catasto energetico attraverso il portale SIENERGIA della Regione Siciliana (Visura catasto energetico – allegato 7) è stato verificato che nel comune di Caltanissetta, per la part. 110 del foglio 172, è già stato depositato un Attestato di Prestazione Energetica il quale ha

classificato l'edificio in classe D. La suddetta attestazione risulta altresì allegata al contratto di locazione, attualmente vigente, con il quale l'immobile di cui trattasi risulta condotto da un'altra società.

Ne consegue pertanto che, allo stato attuale, non necessita la redazione dell'A.P.E..

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati in locazione, per la durata di sei anni, alla società "XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l." con sede in XXXXXXXXXXXX via XXXXXXXX n° xx, codice fiscale e P.Iva xxxxxxxxxxxxxx, con contratto del 29.12.2018 registrato il 09/01/2019 al n. 58 serie 3T, acquisito in sede di sopralluogo (allegato 2).

Lo stesso contratto, così come specificato all'art. 2, risulta tacitamente rinnovato a partire dalla prevista scadenza del 28.12.2024.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la stima del lotto unico come infra individuato e descritto, si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo. In particolare per la definizione dei valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari (allegato 8).

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., e con riferimento ad immobili simili per caratteristiche ubicative e tipologiche, è stato rilevato il seguente intervallo di valori unitari, riferito al 1° semestre 2025:

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica / Zona Industriale – Contrada Calderaro

Codice di zona: D11

Microzona catastale n. 12

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Capannoni industriali, Stato conservativo normale

Valore di mercato da €/mq 310 ad €/mq 435

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it" non si sono invece rilevati immobili simili, mentre per quanto attiene le rilevazioni espletate sugli annunci delle Agenzie Immobiliari (Allegato 8), sono stati individuati, per immobili similari un'offerta di vendita comparabile per tipologia, che di seguito si dettaglia, riducendo del 10% il prezzo rilevato al fine di caratterizzare il valore di scambio in ragione dell'alea della compravendita:

Capannone, 2 piani, 1.650 mq in via Calderaro, Caltanissetta

€ 600.000 / mq 1.650 × 0,90 = **€/mq 327,27**

Pertanto, sulla base dei dati come sopra individuati, si procede di seguito con la stima dell'immobile costituente un unico lotto.

LOTTO UNICO

In catasto al foglio 172, particelle 1609 e 1610

Noto l'intervallo dei valori unitari come sopra determinati, in ragione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dotato di un'ottima ubicazione in seno alla zona industriale di cui fa parte in quanto direttamente prospiciente su una delle arterie viarie principali (via Salvatore Averna), e sulla scorta delle caratteristiche del fabbricato, il quale presenta un buon livello di finitura, con particolare riferimento alla zona uffici, e uno stato manutentivo buono, 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 **370 €/mq**.

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi, è stata determinata considerando, oltre che la superficie ai piani terra e primo del capannone, anche il 60% della superficie della tettoia con struttura metallica, e quindi pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. commerciale} &= \text{Sup. lorda P.T.} + \text{Sup. lorda P.1}^\circ + \text{Sup. tettoia} \times 0,60 = \\ &= \text{mq } 723 + \text{mq } 294 + \text{mq } 245 \times 0,60 = \mathbf{\text{mq } 1.164}\end{aligned}$$

il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, si concretizza in:

$$\text{€/mq } 370,00 \times \text{mq } 1.164 = \mathbf{\text{€ } 430.680,00}$$

Al predetto importo verranno detratti gli oneri per l'allineamento catastale ed edilizio, complessivamente determinati in € **8.000**, conseguendone il seguente valore finale:

€ 430.680,00 - € 8.000 = € 422.680,00

(euro quattrocentoventiduemilaseicentottanta/00)

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Per gli immobili oggetto di pignoramento non sussistono, allo stato attuale, condizioni di condominialità per le quali è previsto il relativo onere.

ALLEGATI

- | | |
|-------------------|--|
| Allegato 1 | Documentazione catastale |
| Allegato 2 | Verbale di sopralluogo |
| Allegato 3 | Planimetrie di rilievo dell'immobile |
| Allegato 4 | Documentazione fotografica |
| Allegato 5 | Acquisizione documentale presso il Comune di Caltanissetta |
| Allegato 6 | Visura camerale "Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx s.r.l." |
| Allegato 7 | Visura catasto energetico |
| Allegato 8 | Riferimenti estimativi |



Allegato 9 Documentazione tecnica prodotta dalla società
“XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.” conduttrice
dell’immobile.



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, 11 dicembre 2025

L’Esperto Stimatore

