

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA DI ESPROPRIAZIONE

IMMOBILIARE N. 57/2021 - PROMOSSA DALLA [REDACTED] [REDACTED] NEI  
CONFRONTI DI [REDACTED]



**ALLEGATI:**

- A- Visure catastali.
- B- Visure catastali.
- C- Mappe catastali.
- D- Planimetrie catastali.
- E- Certificazione contabile condominio.
- F- Certificato Comune di Caltanissetta.
- G- Certificazioni edilizie.
- H- Rilievo fotografico.
- I- Richieste PEC.
- L - Contratto di locazione.
- M - Quotazioni OMI.

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## SEZIONE CIVILE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA DI ESPROPRIAZIONE  
IMMOBILIARE N. 57/2021 - PROMOSSA DALLA [REDACTED] NEI CONFRONTI DI  
[REDACTED]

### PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato nella qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 31/05/2022, prestava giuramento digitale presso il Tribunale di Caltanissetta ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
2. Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
3. Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di

Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n. 57/2021

1/30

ING. SALVATORE BONELLI - VIA N. SAVARESE N.47 / 93100 - CALTANISSETTA

manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

4. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE, solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).
5. Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
6. Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;
7. Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita;
8. Intervenire all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
9. Redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova

dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .

**Sopralluoghi**

Il giorno uno del mese di luglio dell'anno 2022 alle ore 17:00, in località Caltanissetta, sui luoghi di ubicazione degli immobili (Via Michelangelo / Via Nicolò Palmeri), sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: l'avvocatessa Carla Emma nella qualità di custode dell'immobile e il sig. [REDACTED] nella qualità di esecutato.

Il giorno ventinove del mese di agosto dell'anno 2022 alle ore 17:00, in località Caltanissetta, sui luoghi di ubicazione degli immobili di Via Michelangelo, sono continuate le operazioni peritali, erano presenti: l'avvocatessa Carla Emma nella qualità di custode dell'immobile.

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

**Parte I. Definizione dei lotti di vendita.****Parte II. Descrizione degli immobili.****Parte III. Determinazione del valore di mercato.****Parte IV. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.****Parte V. Criticità.****Parte VI. Conclusioni.**

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n. 37/2021

3/30

## **PARTE I – DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Si è proceduto alla formazione di un due lotti di vendita, poiché, gli immobili individuati al foglio di mappa n.171 particelle 801/ sub 20 e sub.89, sono intimamente collegate tra loro, mediante una scala interna, per cui l'eventuale divisione delle unità immobiliari implica la realizzazione di opere aggiuntive, quali, un solaio divisorio ed altre opere accessorie che a parere del C.T.U., risultano di difficile attuazione.

### **Lotto N.1**

**N.1** - Unità immobiliare sita in Via Michelangelo snc – Caltanissetta (F.171 – Part. N.801 sub 20)

**N.2** - Unità immobiliare sita in Via Michelangelo snc – Caltanissetta (F.171 – Part. N.801 sub 89)

### **Lotto N.2**

**N.3** - Unità immobiliare sita in Via N. Palmeri n.20 – Caltanissetta (F.125 – Part. n.574 sub.9)

## **PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**A - Complesso edilizio** – (Via Michelangelo – Quartiere San Luca)

### **Caratteristiche generali del complesso immobiliare**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono inserite nel complesso edilizio residenziale denominato "Edilizia e Tecnica Moderna Soc. Coop. A.R.L." (corpo "B"), ubicato nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Michelangelo (quartiere S. Luca). Il fabbricato che si sviluppa su sette livelli fuori terra unitamente al piano seminterrato, è realizzato con struttura intelaiata in c.a., con copertura a falde inclinate ed è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

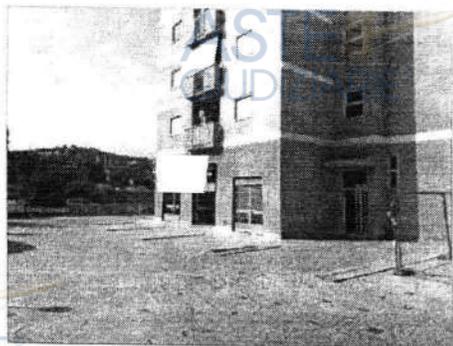


Figura 1

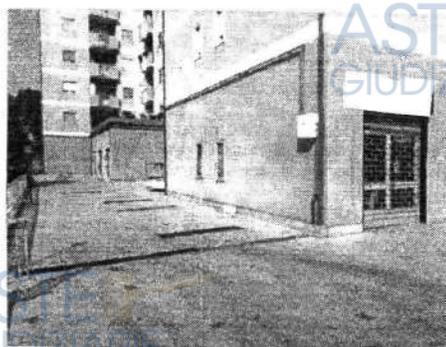


Figura 2

**N.1 – U.I. sita in Via Michelangelo snc – Caltanissetta** (f 171 part 801 sub 20)

**Caratteristiche costruttive e tipologiche**

L'unità immobiliare, inserita al primo terra del complesso edilizio già descritto (corpo "B"), ha una superficie commerciale di 275 mq. circa; dotata di ampie vetrine, si compone sostanzialmente di un unico locale artigianale, di un ripostiglio e due piccoli bagni. Al suo interno, inoltre, sono stati ricavati quattro ambienti modulari, tramite l'utilizzo di strutture precarie di facile rimozione. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di zocchetto battiscopa in marmo e legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato pre-verniciato color panna. I bagni, dotati di essenziali apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati e rivesti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare, collegata con il seminterrato tramite una scala interna in c.a., è dotata di ringhiera metallica con gradini rivestiti in marmo tradizionale. In corrispondenza della scala interna è stato, inoltre, individuato un soppalco (m.4,3 x m 2.90 x h.1.90) formato da una struttura orizzontale con telaio di sostegno realizzato con profilati metallici. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto

Fornito da BONELLI SALVATORE ANTONINO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serie# 12502186180535262 id1180452872

idrico, telefonico, ed elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

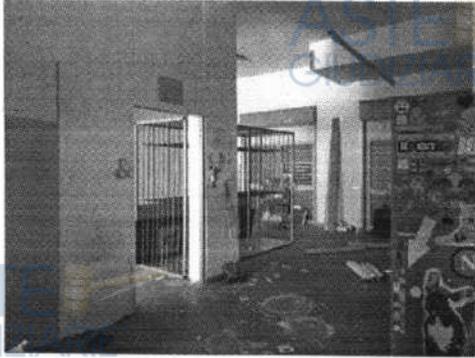


Figura 3



Figura 4

### Consistenza metrica

Tabella n.1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Locale artigianale	265,84 mq	1,00	265,84 mq	T
Soppalco	12,50 mq	0,5	6,25 mq	T
Corte esclusiva	28,16 mq	0,1	2,82 mq	T
<b>Superficie commerciale convenzionale</b>				<b>275,00 mq</b>

### Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso mediocre, poiché sono presenti tutti i refusi pregressi dell'attività artigianale che occupava il locale, quali, ad esempio le tramezzature provvisorie. Le pareti interne, infine, risultano alquanto degradate così come parte della pavimentazione.

### Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, risulta in disuso e libera da qualsiasi attività di tipo commerciale o artigianale.

### Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiale comprensivi di quote ordinarie, decreti ingiuntivi e relativi conguagli, per un importo complessivo di €.9.605,00, come quanto certificato dall'attuale amministratore dell'immobile, da ripartire anche alla particella n.801 sub.89. (allegato -E)

### Parti comuni

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, risulta inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (muri interni di confine – solai ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

### Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R.c.
171	801	20	T	C/3	mq. 244	mq. 278	1	€.844,30

### Congruità catastale

Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare è stata censita al catasto in data 09.04.1997. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare si evidenzia la traslazione del vano bagno/spogliatoio, unitamente alla realizzazione di un ripostiglio. È stato, inoltre, realizzato un soppalco in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato; queste difformità necessitano della regolarizzazione catastale e urbanistica.

### Confini catastali

L'unità immobiliare, confina a nord e nord/ovest con la corte del fabbricato, a nord est con la

particella n.801 sub.19 e la corte del fabbricato, a sud/est con la particella n.801 sub. 21 e la particella n.7.

**Certificazioni e conformità**

- Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che l'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 08/07/2002, su richiesta presentata il 13.02.2002, dal [REDACTED] nella qualità di Presidente della Società Cooperativa "Edilizia e Tecnica Moderna".

- Non è stato individuato il certificato energetico dell'immobile, previsto per questa categoria catastale, come da consultazione del catasto energetico della "Regione Sicilia".

**Titolarità dell'immobile**

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- [REDACTED] per la quota di 1/2, in proprietà superficiaria.

Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di 1/2, in proprietà superficiaria.

Codice fiscale: [REDACTED]

- **Comune di Caltanissetta, per la quota di 1/1, proprietario del suolo.**

Codice fiscale: 80001130857

**Diritti di vendita**

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

- [REDACTED] per la quota di 1/2, in proprietà superficiaria.
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in proprietà superficiaria.

**Situazione urbanistica**

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B3" (ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica) del P.R.G. del comune di Caltanissetta.

**Regolarità edilizia**

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare, unitamente al complesso immobiliare, è stata realizzata con regolare concessione rilasciata dal Comune di Caltanissetta in nome della "Società Cooperativa Edilizia e Tecnica Moderna", il 20.01.1988 identificata al n.19254 e successive varianti n.12176 del 13.07.1995, e n.10923 del 20.06.1996.
2. In data 08.07.2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità su richiesta del sig. [REDACTED] nella qualità di Presidente "Società Cooperativa Edilizia e Tecnica Moderna".
3. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare unitamente a quella catastale, risulta difforme rispetto alla configurazione attuale. In particolare le difformità individuate riguardano la traslazione planimetrica del vano bagno/spogliatoio, unitamente alla

Firmato Da: BONELLI SALVATORE ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 225dd21e68bdf5352623418094829727

realizzazione di un ripostiglio. È stato, inoltre, realizzato un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato. Sono state, infine, individuate delle tramezzature temporanee amovibili pregresse, realizzate dalla ditta artigiana ex locataria dell'immobile.

4. Le difformità individuate (variazioni interne), sono sanabili ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali si aggira intorno a €2.500,00.

5. In merito al soppalco, il C.T.U., ritiene che in base alle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, possa essere regolarizzato ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016, con un costo di circa €6.000,00. La regolarizzazione comprende, la regolarizzazione urbanistica, l'idoneità statica, variazione catastale e rinnovo dell'agibilità.

**N.2 – U.I. sita in Via Michelangelo snc – Caltanissetta** (f.171 part.801 sub.89)

### **Caratteristiche costruttive e tipologiche**

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del complesso immobiliare già descritto (corpo "B"). Vi si accede, dalla rampa laterale di discesa, dalla scala interna ubicata nella particella n.801 sub.20, e tramite un portoncino metallico che si affaccia all'interno della corte interna del fabbricato. Con una superficie commerciale di circa 154 mq, si compone sostanzialmente di un unico locale deposito e di un piccolo vano sottoscala, non significativo ai fini dell'individuazione dei vani complessivi dell'immobile. La pavimentazione è in battuto

**Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n. 37 / 2021**

10/30

ING. SALVATORE BONELLI - VIA N. SAVARESE N.47 / 93100 - CALTANISSETTA

di cemento, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati dotate in parte di zocchetto battiscopa in marmo. Gli infissi esterni sono in ferro tradizionale (aperture ad ante metalliche), mentre, l'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

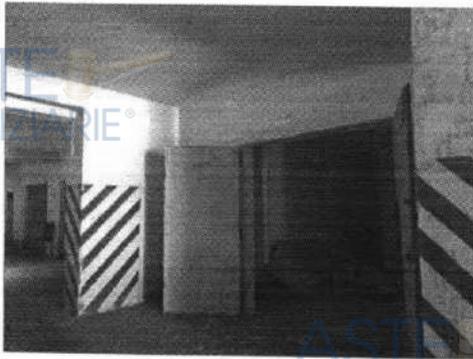


Figura 5



Figura 6

### Consistenza metrica

Tabella n.2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Locale deposito	154,00 mq	1,00	154,00 mq	S1
Superficie commerciale convenzionale				154,00 mq

### Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso mediocre trattandosi, comunque, di un locale che necessita una sostanziale tinteggiatura.

### Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, risulta in disuso e libera da qualsiasi attività di tipo commerciale

o artigianale.

### Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiale compresi di quote ordinarie, decreti ingiuntivi e relativi conguagli, per un importo complessivo di €.9.605,00, come quanto certificato dall'attuale amministratore dell'immobile, da ripartire anche alla particella n.801 sub.89. (allegato -E)

### Parti comuni

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, risulta inserita nell'ambito di un complesso immobiliare avente parti strutturali comuni (muri interni di confine – solai ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

### Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R.c.
171	801	89	S1	C/2	mq. 124	mq. 140	1	€.320,20

### Congruità catastale

Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare è stata censita al catasto in data 09.04.1997. La planimetria catastale, infine, risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi.

### Confini catastali

L'unità immobiliare, confina a nord/ovest con la particella n.801 sub.123, a nord/est con la particella n.801 sub.106.

### Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che l'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 08/07/2002, su richiesta presentata il 13.02.2002, dal sig. [REDACTED] nella qualità di Presidente della Società Cooperativa "Edilizia e Tecnica Moderna".

- Non è stato individuato il certificato energetico dell'immobile non previsto, comunque, per questa tipologia catastale.

### Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in proprietà superficiaria.

Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in proprietà superficiaria.

Codice fiscale: [REDACTED]

- Comune di Caltanissetta, per la quota di  $\frac{1}{1}$ , proprietario del suolo.

Codice fiscale: 80001130857

### Diritti di vendita

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

- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in proprietà



civico n.20, è inserita al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra con una superficie commerciale complessiva di mq.315, circa. L'edificio è realizzato in muratura portante tradizionale con copertura a falde inclinate e in parte a terrazzo. È dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche, mentre, i prospetti sono rivestiti con intonaco tradizionale del tipo livigni. L'unità immobiliare, destinata ad attività commerciale, si compone di un piano terra e un piano soppalco di seguito meglio descritti.

**Piano terra**

Il piano terra, con una superficie commerciale di 225 mq, si compone di cinque vani principali ed un piccolo bagno, articolati tra loro tramite dei corridoi passanti. La pavimentazione è in graniglia di cemento intervallata da lastre di marmo, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna (finestre e porta finestra). Il bagno, intonacato tinteggiato, è provvisto di essenziali servizi igienici (water e lavandino). È utile evidenziare che il piano terra comunica con la particella n.574 sub.10, appartenente ad altri proprietari ed utilizzata come locale aggiuntivo dalla ditta detentrica dell'immobile, ovvero, la signora [REDACTED]



Figura 7



Figura 8

Firmato Da BONELLI SALVATORE ASTORINO Emesso Da ARUBAPE S.P.A. Numero Serie: 2210021668060111201341800482912\*

### Piano soppalco

Il piano soppalco, il cui accesso è garantito da una scala interna ubicata al piano terra dell'immobile, si compone di cinque vani principali ed ha una superficie commerciale di circa 90 mq. La pavimentazione è in legno pressato e piastrelle di ceramica tradizionale, mentre, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.



Figura 9



Figura 10

### Consistenza metrica

Tabella n.3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Negozio	225,00 mq	1,00	225,00 mq	T
Soppalco	180,00 mq	0,50	90,00 mq	1
Superficie commerciale convenzionale				315,00 mq

### Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto tenendo conto della sua destinazione d'uso, tranne se si eccettuano alcune piccole lesioni sulla volta a crociera del soffitto.

### Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzata come attività commerciale dalla signora [REDACTED] con regolare contratto di affitto annuale (€1.992,00), stipulato con il sig. [REDACTED] 07/07/2020, registrato al n.1675 con durata compresa dal 01/0/2020 al 30/06/2026. (allegato - L)

### Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare non risulta gravata da oneri condominiali non esistendo, di fatto, un condominio.

### Parti comuni

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, risulta inserita nell'ambito di un fabbricato avente parti strutturali comuni (muri interni di confine - solai ecc..) mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

### Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R.c.
125	574	9	T	C/1	mq. 252	mq. 315	4	€4.073,61

### Congruità catastale

Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare nella sua configurazione attuale è stata censita al catasto in data 24.01.2014. La planimetria catastale risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, ma è importante evidenziare che il piano terra dell'immobile comunica con la particella n.574 sub 10, di altri proprietari utilizzata, tra l'altro, come locale aggiuntivo.

### Confini catastali

L'unità immobiliare confina a nord - est con la Via Berengario Gaetani e la particella n.574 sub.9, a sud - ovest con particella n.569 e 573, a nord - ovest con la Via Nicolo' Palmeri, a sud - est con la Via Girolamo Gravina.

### Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che l'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 07/11/2014, su richiesta presentata dalla ditta [REDACTED] il 14/02/2014.
- È stata individuata, previa consultazione del catasto energetico della "Regione Sicilia", la classe di certificazione energetica dell'immobile, nel caso specifico "F"; non è stato, però, possibile appurare la data di validità.

### Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in piena proprietà.

Codice fiscale: [REDACTED]

### Diritti di vendita

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

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in piena proprietà.

**Situazione urbanistica**

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "A1" (la città feudale dell'ottocento) del P.R.G. del comune di Caltanissetta.

**Regolarità edilizia**

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince quanto segue:

1. Non è stato possibile individuare nessuna licenza o concessione edilizia tenendo conto, comunque, che la realizzazione dell'immobile è riconducibile al periodo antecedente al 1942, in cui non era prevista licenza edilizia o di costruzione, poiché anteriore alla prima legge urbanistica n.1150 del 1942.
2. In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che l'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 07/11/2014, su richiesta presentata dalla ditta [REDACTED] il 14/02/2014. (allegato - G)

**PARTI III - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO****Premessa**

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore delle unità immobiliari si è adottato il metodo sintetico comparativo unitamente a quello per capitalizzazione dei redditi, mediando i due valori ottenuti. La

superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata, infine, sulla base di quanto disposto dal "Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138", allegato B e C.

**Metodo sintetico comparativo**

I prezzi pagati per immobili simili a quello oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare della città di Caltanissetta, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento unitario tiene conto, inoltre, della condizione di conservazione dell'immobile.

Tabella n.4

Immobile	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
N.1	F.171 - Part.801 sub.20	275,00 mq	700,00 €/mq	€ 192.500,00	€.192.500,00
N.2	F.171 - Part.801 sub.89	154,00 mq	550,00 €/mq	€.84.700,00	€.84.700,00
N.3	F.125 - Part.574 sub.9	315,00 mq	300,00 €/mq	€ 94.500,00	€.94.500,00
<b>Valore complessivo stimato</b>					<b>€.371.700,00</b>

**Metodo per capitalizzazione dei redditi**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione, viene capitalizzato il reddito netto con un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato. I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo, l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione.

Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la formula seguente:

$$V = Bf / r$$

dove:

V (valore di mercato)

Bf (beneficio fondiario)

r - saggio di capitalizzazione

#### DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato ottenuto applicando la seguente relazione:

$$Bf = Rlt - Sp$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una quota pari al 20% del canone annuo di locazione. Per la procedura estimativa oggetto di studio si è assunto un saggio di capitalizzazione, pari al 3%.

#### DETERMINAZIONE - Rlt

Il reddito lordo totale deriva dal canone annuo di locazione per metro quadro, ricavato utilizzando i dati pubblicati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, operando le opportune correzioni per tenere conto delle condizioni d'uso dell'immobile. I valori ottenuti, sono riportati nella tabella sinottica seguente:

Tabella n.5

Immobile	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rlt)	Bf = Rlt - Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	275,00	€ 7.260,00	€ 1.452,00	€ 5.808,00	3%	€ 193.600,00	€ 193.600,00
N.2	154,00	€ 3.696,00	€ 739,20	€ 2.956,80	3%	€ 98.560,00	€ 98.560,00
N.3	315,00	€ 4.158,00	€ 831,60	€ 3.326,40	3%	€ 110.880,00	€ 110.880,00
<b>Valore complessivo stimato</b>							<b>€ 403.040,00</b>

**Legenda**

**Cm** (canone mensile tabellare €/mq)

**Sc** (superficie commerciale)

**Rlt** (reddito lordo totale)

**r** (saggio di capitalizzazione)

**Sp** (spese annue)

**Bf** (Beneficio fondiario)

**V = Bf / r** (valore di capitalizzazione)

**Valori complessivi medi stimati**

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate le opportune riduzioni per tenere conto, in particolare, delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché, di quelle necessarie per la chiusura dell'apertura di collegamento, tra particella n.574 sub.9 con la n.574 sub.10.

Tabella n.6

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€ 192.500,00	€ 193.600,00	€ 193.050,00	Regolarizzazione urbanistica e catastale - € 8.500,00. Per spese di eliminazione e smaltimento delle pareti divisorie temporanee. € 1.500,00.	€ 183.000,00

N.2	€ 84.700,00	€ 98.560,00	€ 91.630,00	-----	€ 92.000,00
N.3	€ 94.500,00	€ 110.880,00	€ 102.690,00	Spese per realizzazione muro di separazione con la particella n.574 sub.10. € 3.000,00.	€ 99.000,00
Totale stimato					€ 374.000,00

**PARTE IV - DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI DI VENDITA**

**Lotto n.1**

**Foglio 171 – Particella n.801 sub.20**

Unità immobiliare ubicata nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Michelangelo (quartiere S. Luca) senza numero civico, inserita a piano terra del complesso residenziale denominato "Edilizia e Tecnica Moderna Soc. Coop. A.R.L.", blocco "B"

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 275 mq. Si compone di un unico locale artigianale, di un ripostiglio e due piccoli bagni. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo e legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre - verniciato color panna. L'unità immobiliare è collegata con il locale seminterrato tramite una scala in c.a dotata di ringhiera metallica con alzate e pedate in marmo tradizionale. In corrispondenza della scala interna è stato, inoltre, individuato un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) formato da una struttura orizzontale e telaio di sostegno realizzato con profilati metallici. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, telefonico, e impianto elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

**Valore medio stimato: € 183.000,00.**

**Foglio 171 – Particella n.801 sub.89**

Unità immobiliare ubicata nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Michelangelo (quartiere S. Luca) senza numero civico, inserita a piano seminterrato del complesso residenziale denominato "Edilizia e Tecnica Moderna Soc. Coop. A.R.L.", corpo "B". L'unità immobiliare, con accesso dalla rampa laterale di discesa, dalla scala interna della particella n.801 sub.20 e da un portoncino d'ingresso ubicato all'interno della corte interna del fabbricato, ha una superficie commerciale di circa 154 mq. Si compone sostanzialmente di un unico locale deposito e di un piccolo vano sottoscala, non significativo ai fini dell'individuazione dei vani complessivi dell'immobile. La pavimentazione è in battuto di cemento pavimentazioni, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati dotate in parte di zocchetto battiscopa in marmo. Gli infissi interni così come quelli esterni sono in ferro tradizionale (aperture a due ante metalliche), mentre, l'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

**Valore medio stimato: € 92.000,00.**

**Lotto n.2****Foglio 125 – Particella n.574 sub.9**

Unità immobiliare ubicata nella città di Caltanissetta, in Via Nicolò Palmeri al numero civico 20. L'unità immobiliare è inserita al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra. Destinata ad attività commerciale, si compone di un piano terra e un piano soppalco. Il piano terra, con una superficie commerciale di 225 mq, si compone di cinque vani principali, ed un piccolo bagno articolati tra loro tramite dei corridoi passanti. La

pavimentazione è in graniglia di cemento intervallata da lastre di marmo, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna (finestre e porta finestra). Il bagno, intonacato tinteggiato, è provvisto di essenziali servizi igienici (water e lavandino). È utile evidenziare che il piano terra comunica con la particella n.574 sub.10, appartenente ad altri proprietari utilizzata come locale complementare. Il piano soppalco si compone di cinque vani principali ed ha una superficie commerciale di 90 mq. La pavimentazione è in parte in legno pressato e piastrelle di ceramica tradizionale, mentre, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

**Valore medio stimato: € 99.000,00.**

#### **PARTE V – CRITICITÀ**

In relazione a descritto in narrativa è necessario evidenziare le seguenti criticità riscontrate negli immobili oggetto di valutazione, specificamente quanto segue:

- a. All'interno dell'immobile n.1, ovvero, la particella n.801 sub.20, è stato realizzato, un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato. Sono state, inoltre, individuate delle tramezzature temporanee amovibili pregresse, realizzate dalla ditta artigiana locataria dell'immobile, che necessitano la rimozione e lo smaltimento.
- b. Gli immobili del lotto n.1 specificamente le particelle n.801 sub.20 e 89, risultano vincolati, in base alla convenzione stipulata tra la Cooperativa Edilizia e il Comune di Caltanissetta. Entrando nello specifico il Comune è proprietario del suolo mentre la Cooperativa dell'immobile. Il C.T.U., come da quesito ha fatto richiesta all'ufficio tecnico del comune,

affinché venissero determinate le somme necessarie per il passaggio in piena proprietà delle due unità immobiliari, ma non è stato possibile valutare questi costi di trasformazione in base a quanto certificato dall'ufficio tecnico (allegato F).

- c. Il piano terra dell'immobile identificato al n.3 (particella n.574 sub.9), risulta comunicante con la particella n.574 sub 10, di altri proprietari, ed utilizzata dalla ditta locataria come parte del negozio principale. E' parere del C.T.U., che si rende necessario il ripristino dell'immobile mediante la realizzazione del muro di confine, i cui costi sono stati valutati nella relazione.
- d. Le unità immobiliari identificati al lotto n.1, sono gravate da oneri condominiale, comprensivi di quote ordinarie, decreti ingiuntivi e relativi conguagli, per un importo complessivo di €.9.605,00 da ripartire tra le particelle n.801 sub.20 e sub.89.

## PARTE VI - CONCLUSIONI

In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

### Lotto n.1

- a. Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, ricadono nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B3" (ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica) del P.R.G. del comune di Caltanissetta.
- b. Le unità immobiliari, unitamente al complesso immobiliare, sono stati realizzati con regolare concessione rilasciata dal Comune di Caltanissetta, in data 20.01.1988 identificata al n.19254, in nome della "Società Cooperativa Edilizia e Tecnica Moderna",

e successive varianti n.12176 del 13.07.1995 e n.10923 del 20.06.1996.

- c. Per entrambe le unità immobiliari è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 08.07.2002, su richiesta del sig. ██████████ nella qualità di Presidente "Società Cooperativa Edilizia e Tecnica Moderna".
- d. Le unità immobiliari identificati al lotto n.1, sono gravate da oneri condominiale, comprensivi di quote ordinarie, decreti ingiuntivi e relativi conguagli, per un importo complessivo di € 9.605,00 da ripartire tra le particelle n.801 sub.20 e sub.89.

**Particella n 801 sub.20**

1. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare unitamente a quella catastale, risulta difforme rispetto alla configurazione attuale. In particolare le difformità individuate riguardano la traslazione planimetrica del vano bagno/spogliatoio, unitamente alla realizzazione di un ripostiglio. È stato, inoltre, realizzato un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato. Sono state, infine, individuate delle tramezzature temporanee amovibili pregresse, realizzate dalla ditta artigiana locataria dell'immobile, il cui costo di rimozione e smaltimento è stato stimato in € 1.500,00.
2. Le difformità individuate (variazioni interne), sono sanabili ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali si aggira intorno a € 2.500,00.

3. In merito al soppalco, il C.T.U., ritiene che in base alle norme di attuazione del P.R.G.

del Comune di Caltanissetta, possa essere regolarizzato ai sensi dell'art.16, del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016, con un costo di circa €.6.000,00. La regolarizzazione comprende, la regolarizzazione urbanistica, l'idoneità statica, variazione catastale e rinnovo dell'agibilità.

4. L'unità immobiliare non dispone di certificazione energetica, come da consultazione del catasto energetico della "Regione Sicilia" prevista, comunque, per questa categoria catastale.

5. Il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pari a, €.183.000,00.

**Particella n 801 sub.89**

1. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare unitamente a quella catastale, risultano conformi con la configurazione attuale.

2. Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare è stata censita al catasto in data 09.04.1997. La planimetria catastale, infine, risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.

3. L'unità immobiliare non dispone di certificazione energetica, come da consultazione del catasto energetico della "Regione Sicilia" non prevista, comunque, per questa categoria catastale.

4. Il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pari a, €.92.000,00.

**Lotto n.2****Particella n 574 sub.9**

1. L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "A1" (la città feudale dell'ottocento) del P.R.G. del comune di Caltanissetta.
2. Non è stato possibile individuare nessuna licenza o concessione edilizia dell'immobile tenendo conto, comunque, che la realizzazione dell'immobile è riconducibile al periodo antecedente al 1942, in cui non era prevista licenza edilizia o di costruzione, poiché anteriore alla prima legge urbanistica n.1150 del 1942.
3. In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che l'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 07/11/2014, su richiesta presentata dalla ditta [REDACTED] il 14/02/2014.
4. È stata individuata, previa consultazione del catasto energetico della "Regione Sicilia", la classe di certificazione energetica dell'immobile, nel caso specifico "F". Non è stato possibile, invece, appurare la sua validità temporale.
5. Gli attuali titolari del procedimento esecutivo corrispondono a quelli reali, mentre, l'unità immobiliare, nella sua configurazione attuale, è stata censita al catasto in data 24.01.2014. La planimetria catastale risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi.
6. È utile evidenziare che l'immobile comunica con la particella n.574 sub 10, di altri proprietari, ed utilizzata dalla ditta locataria come complemento del negozio principale.
7. L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzata come attività commerciale dalla signora [REDACTED] con regolare contratto di affitto annuale (€ 1.992,00), stipulato con [REDACTED]

il sig. [REDACTED] il 07/07/2020, registrato al n.1675 con durata compresa dal  
01/0/2020 al 30/06/2026.

8. Il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pari a,  
€.99.000,00.

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e  
imparziale, rassegno la presente relazione.

**ALLEGATI:**

- A - Verbali di sopralluogo.
- B - Visure catastali.
- C - Mappe catastali.
- D - Planimetrie catastali.
- E - Certificazione contabile condominio.
- F - Certificazione Comune di Caltanissetta.
- G - Certificazione edilizie.
- H - Rilievo fotografico.
- I - Richieste Pec.
- L - Contratto di locazione.
- M - Quotazioni OMI